

REVISTA DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Nueva Época, Núm. 3, enero-junio 2026



**JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
JURÍDICAS DEL NOTARIADO DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE
LA CIUDAD DE MÉXICO**

Presidente de la Junta de Gobierno y del Colegio de Notarios
VÍCTOR RAFAEL AGUILAR MOLINA

Director General del Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado
ÁNGEL GILBERTO ADAME LÓPEZ

**Presidente de la Comisión de Comunicación Social
y Relaciones Institucionales**
PATRICIO GARZA BANDALA

Presidente de la Comisión de Coordinación con el Poder Legislativo
ALFREDO AYALA HERRERA

Presidente de la Comisión de Cursos y Preceptoría
JESÚS MARÍA GARZA VALDÉS

Presidente de la Comisión de Exámenes
LUIS EDUARDO PAREDES SÁNCHEZ

Presidenta de la Comisión de Equidad de Género
ROSAMARÍA LÓPEZ LUGO

**Presidente de la Comisión de Apoyo para el Instituto
de Investigaciones Jurídicas del Notariado**
PATRICK STRASSBURGER WEIDMANN

Consejero Coordinador del Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado
FERNANDO PÉREZ ARREDONDO

Aviso legal: Revista del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, nueva época, núm. 3, enero-junio 2026, es una publicación semestral, editada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado de este Colegio. Río Tigris, núm. 63, col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, Tel. +52(55)55111819 ext. 3007-3010. Editora responsable: Elvia Lucía Flores Ávalos. Certificado de Reserva de Derechos al Uso Exclusivo número: en trámite, ISSN en trámite, en el Instituto Nacional de Derechos de Autor.

El contenido sustentado en los trabajos presentados responde exclusivamente a las personas autoras, no refleja necesariamente el punto de vista del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, ni de su Instituto. Los argumentos vertidos se pueden retomar con la condición de citar la fuente y se respeten los derechos de autor.

Coordinación editorial: Elvia Lucía Flores Ávalos, Francisco Chan Chan, Erika Isabel Pichardo Paz y María Salas Alvarez.

Número de certificado de licitud de título: en trámite

Número de certificado de licitud de contenido: en trámite

Número de reserva al título en Derechos de Autor: en trámite

Primera edición: 30 de junio de 2026

DR. Colegio de Notarios de la Ciudad de México

Río Tigris, No. 63, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México

Impreso y hecho en México

ISSN en trámite

CONTENIDO

Presentación	7
--------------------	---

ARTÍCULOS

Previsión Social y Notariado.....	11
-----------------------------------	----

Carlos DE PABLO SERNA

Patrimonio Inmobiliario Federal	35
---------------------------------------	----

Amando MASTACHI AGUARIO

Breves consideraciones en torno a los créditos refaccionarios, de habilitación y avío.....	47
---	----

José Eugenio CASTAÑEDA ESCOBEDO

El albacea en el derecho sucesorio mexicano: conveniencia práctica de su desaparición como figura necesaria	67
--	----

Julio César ASPRÓN ORTIZ

El fideicomiso de garantía cuyo objeto recae sobre bienes inmue- bles: una propuesta de reforma estructural	85
--	----

Dennis Jonathan MUCIÑO YEDRA

Blockchain y notariado: consideraciones para una integración jurídi- ca ordenada	113
---	-----

Sebastián NAVA GÓMEZ

Animales de compañía ante disposiciones testamentarias en la Ciudad de México	139
---	-----

Ernesto Alan CORTÉS LLAMAS

CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

Acción de Inconstitucionalidad 135/2021	163
---	-----

RESEÑAS

Hoja de ruta para el cambio: El camino hacia la implementación de la reforma sobre capacidad jurídica en la Ciudad de México	169
--	-----

Marianne OLLIVIER MORÁN

El Notariado de la Ciudad de México: su preparación, disciplina y experiencias. A 80 años del examen de oposición.	172
--	-----

Ana María KUDISCH CASTELLÓ

IN MEMORIAM

Homenaje al Notario Fausto Rico Álvarez	181
Semblanza a cargo de Víctor Rafael AGUILAR MOLINA	181
Palabras de Doña Marina CASO DE RICO	185
Palabras de Ignacio MORALES LECHUGA	187

Presentación

Con especial satisfacción presentamos el número 3 de la nueva época de la *Revista del Colegio de Notarios de la Ciudad de México*, una publicación que busca fortalecer el diálogo académico y profesional en torno a los temas que ocupan y preocupan al notariado. Este número reúne trabajos de investigación, reflexión y análisis jurídico que abordan instituciones tradicionales del derecho, así como los desafíos que plantean las transformaciones sociales y tecnológicas de nuestro tiempo.

Iniciamos la sección de Artículos con el trabajo *Previsión Social y Notariado*, del notario Carlos de Pablo Serna, quien examina los mecanismos de protección social del notariado, analiza experiencias nacionales e internacionales y reflexiona sobre la importancia de los sistemas de ayuda y previsión dentro de las organizaciones notariales.

Posteriormente, el notario Amando Mastachi Aguarío, en *Patrimonio Inmobiliario Federal*, ofrece un estudio sobre el régimen jurídico de los bienes inmuebles federales y la función de los notarios y notarias del Patrimonio Inmobiliario Federal, destacando la relevancia de su intervención en la seguridad jurídica de los actos relacionados con dichos bienes.

Por su parte, el notario José Eugenio Castañeda Escobedo presenta *Breves consideraciones en torno a los créditos refaccionarios, de habilitación y avío*, una revisión de estas figuras tradicionales del financiamiento productivo mexicano, sus características jurídicas y los retos que enfrentan frente a las dinámicas económicas actuales.

En *El albacea en el derecho sucesorio mexicano: conveniencia práctica de su desaparición como figura necesaria*, el notario Julio César Asprón Ortiz propone una reflexión crítica sobre el papel que desempeña el albacea en la sucesión hereditaria y analiza la posibilidad de replantear su carácter indispensable dentro del sistema jurídico mexicano.

Dennis Jonathan Muciño Yedra contribuye con el trabajo *El fideicomiso de garantía cuyo objeto recae sobre bienes inmuebles: una propuesta de reforma estructural*, en el que examina los desafíos prácticos y normativos de esta figura jurídica, formulando propuestas encaminadas a fortalecer su eficacia y certeza jurídica.

La relación entre innovación tecnológica y función notarial es abordada por Sebastián Nava Gómez en *Blockchain y notariado: consideraciones para una integración jurídica ordenada*, artículo que analiza las oportunidades y retos que esta tecnología representa para la actividad notarial y para la construcción de nuevos mecanismos de confianza jurídica.

Finalmente, Ernesto Alan Cortés Llamas presenta *Animales de compañía ante disposiciones testamentarias en la Ciudad de México*, una investigación que explora las posibilidades que ofrece el derecho sucesorio para garantizar la protección y bienestar de los animales de compañía mediante disposiciones testamentarias.

La sección de Criterios Jurisprudenciales incorpora el análisis de la *Acción de Inconstitucionalidad 135/2021 sobre el tema de testamentos digitales*, cuya relevancia jurídica amerita una revisión cuidadosa por parte de quienes estudian y aplican el derecho en nuestro país.

En la sección de Reseñas, la notaria Marianne Ollivier Morán examina la obra *Hoja de ruta para el cambio: El camino hacia la implementación de la reforma sobre capacidad jurídica en la Ciudad de México*, destacando sus aportaciones para la consolidación de un modelo de apoyos y salvaguardias acorde con los estándares contemporáneos de derechos humanos. Asimismo, la maestra Ana María Kudisch Castelló reseña el libro *El Notariado de la Ciudad de México: su preparación, disciplina y experiencias. A 80 años del examen de oposición*, una valiosa contribución para comprender la evolución histórica y profesional del notariado capitalino.

Este número también incluye una sección *In Memoriam* dedicada a don Fausto Rico Álvarez, distinguido jurista, académico y notario cuya trayectoria dejó una profunda huella en nuestra profesión. A través de una semblanza y diversos testimonios, rendimos homenaje a su legado y recordamos su permanente compromiso con el fortalecimiento de la institución notarial.

Con esta edición reafirmamos nuestro compromiso con la difusión del conocimiento jurídico, la reflexión crítica y el fortalecimiento de la función notarial. Expresamos nuestro agradecimiento a las personas autoras que hicieron posible este esfuerzo colectivo, y confiamos en que los trabajos aquí reunidos contribuirán al estudio, análisis y desarrollo del derecho y del notariado mexicano.

Colegio de Notarios de la Ciudad de México



The background features several overlapping, semi-transparent gray geometric shapes, primarily pentagons and hexagons, arranged in a pattern that suggests depth and movement. The shapes are layered, with some appearing in front of others, creating a sense of three-dimensional space. The overall color palette is monochromatic, consisting of various shades of gray against a darker gray background.

ARTÍCULOS

Previsión social y notariado

Carlos de Pablo Serna¹

SUMARIO:

I. Contexto de la seguridad social en México. II. ¿Qué sucede con las personas que realizan actividades independientes? III. El acceso al derecho a la seguridad social en el notariado. IV. La Previsión Social en el Colegio de Notarios de la Ciudad de México. V. Conclusiones. VI. Fuentes de consulta.

Resumen: El presente artículo analiza la seguridad social de las personas notarias en México, en tanto profesionistas independientes históricamente fuera de los esquemas tradicionales de protección laboral. A partir del marco constitucional y legal mexicano, así como de modelos comparados en Argentina, Brasil y Uruguay, se identifican alternativas de previsión social notarial y se revisan las figuras existentes en las legislaciones estatales. Finalmente, se estudia el caso de “Ayuda y Previsión” del Colegio de Notarios de la Ciudad de México como una experiencia gremial basada en la autonomía, transparencia y solidaridad profesional, concluyendo que la previsión social notarial representa un área de oportunidad para fortalecer la protección económica y social del gremio.

Palabras clave: Previsión social, IMSS, notariado, trabajadores independientes, gremio.

¹ Notario 137 de Ciudad de México.

Se agradece a los estudiantes y prestadores de servicio social en la compilación y sistematización de información para hacer posible este estudio: Martha Rebeca García Espinoza, José Ángel Noguez Fuentes y Abel Anaya Pérez.

I. Contexto de la seguridad social en México

La seguridad social en México constituye uno de los grandes logros históricos en la protección de las familias trabajadoras, pues garantiza el acceso a servicios de salud, vivienda, prestaciones sociales, servicios recreativos, créditos y al derecho a una pensión y retiro dignos, tanto para las y los trabajadores como para sus beneficiarios legales. Su fundamento constitucional se encuentra en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos² y en sus leyes reglamentarias, particularmente en la Ley del Seguro Social.

La seguridad social representa una garantía para el desarrollo de un proyecto de vida digna y para la estabilidad financiera de las personas, especialmente cuando enfrentan enfermedades, accidentes o impedimentos que les dificultan continuar con una actividad profesional³, así como cuando alcanzan la edad para acceder a una jubilación o pensión. Asimismo, el sistema garantiza la continuidad de ciertas prestaciones para los beneficiarios en caso de fallecimiento del asegurado.

En este sentido, los patrones tienen la obligación de inscribir a sus trabajadores ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y cubrir las cuotas obrero-patronales establecidas por la ley, lo que permite a las personas trabajadoras ejercer plenamente su derecho a la seguridad social⁴.

El IMSS fue creado en 1943⁵ y, además de prestar servicios médicos y realizar labores de investigación en materia de salud, administra los recursos destinados al retiro de las personas aseguradas, con el propósito de brindar estabilidad y protec-

² “Artículo 123. Toda persona tiene el derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social del trabajo, conforme a la ley (...). A. Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general todo contrato de trabajo (...) XXIX. Es de utilidad pública la Ley del Seguro Social, y ella comprenderá seguros de invalidez, de vejez, de vida, de cesación involuntaria del trabajo, de enfermedades y accidentes, de servicios de guardería y cualquier otro encaminado a la protección y bienestar de los trabajadores, campesinos, no asalariados y otros sectores sociales y sus familiares...”

³ Véase, art. 123, apartado A, frac. XIV.

⁴ Ley del Seguro Social, art. 15, frac. I, “Las personas empleadoras están obligadas a: I. Registrarse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto, comunicar sus altas y bajas, las modificaciones de su salario y los demás datos, dentro de plazos no mayores de cinco días hábiles.”

⁵ “Desde 1934 se decreta la creación de la Secretaría de Asistencia Pública, con la cual el Estado asume la responsabilidad de brindar atención médica social a toda la población. Fue a partir del gobierno cardenista (1934-1940) cuando empezaron a crearse las condiciones necesarias para realizar el proyecto de seguridad social. La extensión de las prestaciones y servicios a los trabajadores sería un indicador del nivel de desarrollo en las relaciones laborales”, Horcasitas, Ricardo Pozas, “El desarrollo de la seguridad social en México.” *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 54, No. 4, Oct - Dec, México, 1992, p. 31, disponible en: <https://doi.org/10.2307/3540936>.





ción económica a los trabajadores y sus familias frente a los riesgos previstos en la Ley del Seguro Social⁶.

El régimen del Seguro Social no sólo beneficia a las personas trabajadoras y a sus familias, sino también a las empresas, a la sociedad y a la economía nacional en general. Entre las principales prestaciones a las que tienen derecho los trabajadores asegurados y sus beneficiarios son:

1. En caso de accidente de trabajo o enfermedad profesional, el trabajador tiene derecho a recibir asistencia médica, quirúrgica y farmacéutica, hospitalización, así como aparatos de prótesis y ortopedia.

2. En caso de enfermedades no profesionales, el asegurado tiene derecho a las prestaciones médicas previstas en la LSS.

3. Los beneficiarios legales del asegurado —cónyuge, concubina o concubinario, padres que dependan económicamente del trabajador y habiten en el mismo domicilio— tienen derecho a recibir asistencia médico-quirúrgica, farmacéutica y hospitalaria desde el inicio de la enfermedad y hasta por cincuenta y dos semanas respecto de la misma afección.

4. La mujer asegurada tiene derecho a prestaciones específicas durante el embarazo, el parto y el puerperio.

5. El seguro de invalidez protege a la persona asegurada cuando, a causa de enfermedad o accidente no profesionales, agotamiento físico o mental, o por padecimientos permanentes, se encuentre imposibilitada para obtener, mediante un trabajo acorde con sus capacidades y formación profesional, una remuneración superior al cincuenta por ciento de la que percibirá una persona trabajadora sana de condiciones semejantes en la misma región.

6. La pensión por vejez se otorga, en términos generales, al asegurado que haya cumplido sesenta o sesenta y cinco años de edad y reúna el número mínimo de semanas de cotización previsto en la ley. Asimismo, en caso de fallecimiento del pensionado por vejez, invalidez o cesantía, tendrán derecho a recibir pensión la viuda o el viudo y los hijos menores de dieciséis años, en los términos legales aplicables⁷.

⁶ Coello Garcés, Cilicerio y Marengo Camacho, Jorge Armando, *80 años de historia, 1943-2023, Instituto Mexicano del Seguro Social*. México, Gobierno de México, IMSS, 2023, disponible en: <https://www.imss.gob.mx/sites/all/statics/coleccion-80/L1-80-Anos-de-Historia.pdf>

⁷ Villar Leyva, Mario, "Honorable Cuarto Congreso Nacional del Notariado Mexicano", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 18, 1962, p. 72.





El Seguro Social opera bajo un régimen obligatorio financiado mediante aportaciones tripartitas realizadas por el Estado, los patrones y los trabajadores⁸. Gracias a este esquema es posible sostener económicamente las prestaciones y servicios que integran el sistema de seguridad social.

II. ¿Qué sucede con las personas que realizan actividades independientes?

El derecho a la seguridad social, es un derecho humano y como tal debe cumplir con el principio de universalidad, así encontramos que el artículo 22 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos señala: *“Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad”*⁹.

Por ello, en México se consideró de vital importancia desvincular la seguridad social de la relación laboral ya que sus beneficios deben ser para toda la población, surgió un programa piloto del IMSS para integrar a prestadores de servicios independientes, incluyendo a los propios patrones, para afiliarse de manera voluntaria a través de convenios celebrados con el propio Instituto. Esta experiencia, permitió que se publicará en el DOF el 1 de diciembre de 2023, las adiciones y reformas pertinentes para incorporar en la LSS el concepto de trabajador independiente o por cuenta propia para establecer la posibilidad de que las personas no vinculadas a una relación laboral puedan ser sujetas del régimen obligatorio, mediante su incorporación en forma voluntaria¹⁰.

Las personas que desarrollan actividades profesionales o productivas por cuenta propia, así como los patrones cuyos trabajadores se encuentran inscritos ante el IMSS, pueden acceder al régimen de incorporación voluntaria mediante la celebración de un convenio de afiliación. Dicho convenio puede celebrarse tanto por personas físicas como por personas morales y tiene una vigencia anual¹¹.

⁸ Ley del Seguro Social, art. 5.

⁹ Eguía Casis, Alicia, “Incorporación al régimen obligatorio del IMSS de las personas trabajadoras independientes, un paso a la universalidad de la seguridad social”, en Mucia López, Leticia, Ricárdez Jiménez, Jerónimo Domingo, *Gestión sustentable para el desarrollo organizacional*, México, Universidad Veracruzana, 2025, p. 525.

¹⁰ Ibidem, p. 526.

¹¹ Al respecto, se publicó en el DOF el “Acuerdo número ACDO.AS2.HCT.300424.P.DIR, dictado por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social en sesión ordinaria celebrada el 30 de abril de 2024, por el que se aprobaron la Reglas de carácter general para la incorporación





Esta posibilidad encuentra sustento en el artículo 13, fracción I, de la LSS, que contempla a *“los trabajadores independientes o por cuenta propia”*, así como en el artículo 78 del Reglamento de la Ley del Seguro Social en Materia de Afiliación, Clasificación de Empresas, Recaudación y Fiscalización, que establece: *“La incorporación voluntaria del patrón persona física con trabajadores asegurados a su servicio deberá realizarse de manera individual. Asimismo, dispone que la renovación y terminación del aseguramiento se sujetarán a las reglas previstas en dicho ordenamiento.”*

Dentro de este grupo se encuentran profesionistas y personas que históricamente han desarrollado actividades independientes y que no cuentan con un patrón, sino que participan como titulares o responsables de actividades productivas.

Asimismo, el artículo 79 del Reglamento referido permite la celebración de convenios de incorporación voluntaria de carácter colectivo por parte de personas morales. En estos casos, la inscripción inicial deberá efectuarse dentro de los treinta días posteriores a la firma del convenio respectivo.

Si dentro de dicho plazo el Instituto no recibe los avisos de inscripción correspondientes al número mínimo de personas sujetas de aseguramiento, o si éstos se presentan fuera del término legal, el convenio no surtirá efectos jurídicos. No obstante, las inscripciones recibidas podrán tramitarse bajo las reglas aplicables a la contratación individual, previo consentimiento de las personas interesadas.

De igual forma, la incorporación de nuevos miembros a un convenio colectivo deberá realizarse conforme a las reglas previstas para la inscripción individual.

Para celebrar este tipo de convenios es necesario cumplir diversos requisitos orientados, principalmente, a verificar el estado de salud de las personas solicitantes, debido a que la afiliación genera el derecho al acceso a servicios médicos. En este sentido, el artículo 81 del Reglamento establece que: *“Los sujetos de aseguramiento y sus beneficiarios deberán someterse a los exámenes y estudios médicos que determine el Instituto. Asimismo, deberán llenar y firmar individualmente el cuestionario médico proporcionado por el IMSS; tratándose de menores de edad o personas incapaces, dicho cuestionario será suscrito por quien ejerza su representación.”*

Este tipo de afiliación puede ser negado en determinados supuestos. El artículo 82 del Reglamento dispone: *“No serán sujetos de aseguramiento quienes presenten*

voluntaria al Régimen Obligatorio del Seguro Social de las personas trabajadoras independientes o por cuenta propia, así como su Anexo Único; que entrarán en vigor el 29 de mayo de 2024”.



enfermedades preexistentes graves, entre ellas tumores malignos, insuficiencia renal crónica, enfermedades cardíacas severas, enfermedades pulmonares obstructivas crónicas, enfermedades sistémicas del tejido conectivo, adicciones, trastornos mentales graves, enfermedades congénitas o VIH positivo, entre otras.”

Asimismo, el artículo 83 establece ciertas limitaciones temporales respecto del acceso a prestaciones en especie para determinados padecimientos y tratamientos. Por ejemplo:

- Seis meses de espera para la atención de tumoración benigna de mama.
- Diez meses para la cobertura de parto.
- Un año para tratamientos y procedimientos como litotricia, cirugía ginecológica —excepto en casos de neoplasias malignas—, cirugía de insuficiencia venosa y várices, así como cirugía de senos paranasales y nariz.

Las reformas orientadas a ampliar el acceso a la seguridad social buscaron incorporar a un mayor número de personas, incluidas aquellas que trabajan de manera independiente y los propios patrones. Sin embargo, en la práctica persisten diversas limitaciones y supuestos que pueden restringir o negar el acceso efectivo a determinados servicios y prestaciones.

III. El acceso al derecho a la seguridad social en el notariado

El notariado, al ser una actividad independiente económicamente del Estado no tiene un régimen de seguridad social de los previstos en el artículo 123 constitucional, por lo que ha buscado emplear distintos mecanismos jurídicos para contar con seguridad y certeza jurídica laboral. En ese sentido, a continuación se mencionan buenas prácticas que se encontraron a nivel internacional para, después, analizar lo que el notariado de la Ciudad de México ha realizado.

1. *En distintos países de Latinoamérica*

A. Argentina

La Ley 5015, del 31 de marzo de 1943, titulada *Ejercicio de la Profesión de Escribano. Ley Orgánica del Notariado. Creación de la Caja de Jubilaciones Notarial*, consagró la aparición de la Caja de Jubilaciones y Pensiones llamada “Caja de



Jubilación Notarial”, con asiento en la Capital de la Provincia¹². Esta ley, su *Título V. De la Caja de Jubilaciones*, se dividía en cinco capítulos y uno adicional: I) Disposiciones generales (arts. 103 al 112); II) De las jubilaciones (arts. 113 al 118); III) De las pensiones (arts. 120 al 122); IV) Del capital (art. 122); V) De la dirección y administración (arts. 123 129); y Adicional. Disposiciones generales y transitorias¹³.

Es importante destacar que dicha legislación establecía que los escribanos en ejercicio podían jubilarse siempre y cuando hayan desempeñado sus funciones: “...*por un término no menor de treinta (30) años y tengan cincuenta y cinco (55) de edad como mínimo*” (art. 104).

El 28 de diciembre de 1964 se publicó en el Boletín Oficial la *Ley 6983. Caja de Previsión Social del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, la cual reorganizó el sistema bajo la denominación “Caja de Seguridad Social para Escribanos de la Provincia de Buenos Aires”. Ésta es la legislación vigente de la materia.

Posteriormente, el 29 de agosto de 1981 se creó el Instituto Notarial de Estudios de la Seguridad Social (INESS)¹⁴, donde las cajas notariales mantienen vínculos en el ámbito científico y de investigación.

En la Primera Jornada Notarial Iberoamericana, celebrada en Mar del Plata entre el 19 y el 23 de marzo de 1984, se expuso el tema I: “Régimen de la seguridad social notarial. La previsión social del notariado”, se expresó: *Que las instituciones notariales –por su ya vasta trayectoria y experiencia– se hallan altamente dotadas y estructuradas para emprender una acción común para el perfeccionamiento de los sistemas existentes y para promover el intercambio y el apoyo recíproco de las diversas comunidades nacionales”*.

El colegio notarial argentino constituyó la base indispensable para establecer una caja de jubilaciones capaz de ser dirigida y administrada con la debida responsabilidad. A partir de entonces, el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos gestionó su propia Caja, la cual se desarrolló paralelamente a la institución, compartiendo objetivos y principios estrechamente vinculados¹⁵.

¹² Guglietti, José, “La seguridad social de los notarios”, *Revista Internacional del Notariado*, Argentina, núm. 81, año XXXV, 1985, pp. 64 y 65.

¹³ Argentina, *LEY 5015. Ejercicio de la Profesión de Escribano. Ley Orgánica del Notariado. Creación de la Caja de Jubilaciones Notarial*, disponible en: <https://normas.gba.gov.ar/documentos/xA69bhRB.pdf>

¹⁴ Consejo Federal del Notariado Argentino, Instituto Notarial de Estudios de la Seguridad Social (I.N.E.S.S.), Estatuto, Argentina, 29 de agosto de 1981, disponible en: <https://www.cfna.org.ar/home/cfna/organismos-integrantes/iness/>

¹⁵ Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Caja de Seguridad Social, Argentina, 2026,



Actualmente, se puede identificar tres grupos de prestaciones conforme a la naturaleza de la contingencia a reparar:

Prestación	Contenido
Prioritarias	Son aquellas que dan cobertura a necesidades esenciales, tales como las jubilaciones y pensiones, por una parte, y las destinadas a la protección de la salud, por la otra.
Concurrentes	La Caja tiene instituida para la totalidad de sus afiliados una amplia gama de subsidios o prestaciones concurrentes, que da cobertura a diversas contingencias, que se actualizan automáticamente según la variación del haber básico jubilatorio, como son los subsidios por matrimonio, maternidad, nacimiento o adopción, incapacidad transitoria, fallecimiento y por jubilación.
Estímulo	La ley prevé la concesión de préstamos a favor de sus afiliados, con diversos destinos, sean con garantía hipotecaria o personal. En ocasiones especiales se concurre a paliar las consecuencias que han sufrido los notarios residentes en zonas de desastre, como en el caso de las inundaciones.

Elaboración propia

B. Brasil

A diferencia del modelo argentino, en Brasil la previsión social del notariado no se estructura a partir de una caja propia o corporativa, sino mediante la incorporación de notarios y registradores al Régimen de Previsión Social.

El Decreto núm. 3.048, de 6 de mayo de 1999, aprobó el Reglamento de la Previsión Social, posteriormente modificado por el Decreto núm. 10.410/2020. En este marco, el ordenamiento brasileño reconoce expresamente al *notário* o *tabelião* y al oficial de registros o registrador, como sujetos obligados del régi-

disponible en: <https://www.colescba.org.ar/portal/caja-seguridad-social/caja-de-seguridad-social>





men general de previsión social, siempre que: *i.* detenten la delegación¹⁶ para el ejercicio de la actividad notarial o registral, *ii.* no sean remunerados con recursos públicos y *iii.* hayan sido admitidos a partir del 21 de noviembre de 1994¹⁷.

En ese supuesto, su incorporación se realiza bajo la categoría de “contratante individual”, lo que permite distinguir su situación jurídica de la de los trabajadores dependientes de las notarías y oficinas registrales. Esta precisión resulta relevante pues refleja que la función notarial en Brasil conserva su naturaleza de actividad delegada por el Estado, sin que ello implique equiparar automáticamente al titular de la notaría con un servidor público ni con un trabajador subordinado.

En materia de seguridad social, uno de los aspectos más relevantes del caso brasileño es la distinción entre la jubilación del notario o registrador y la extinción de la delegación. La jubilación voluntaria bajo el Régimen General de Previsión Social no produce, por sí misma, la pérdida automática de la función notarial o registral. Conforme al criterio del Consejo Nacional de Justicia, la delegación sólo podría extinguirse cuando la jubilación se obtiene utilizando tiempo de servicio o de contribución generado precisamente durante el ejercicio de la actividad notarial o registral. En cambio, si la jubilación deriva de cotizaciones o tiempo de servicio ajenos a esa función, no se considera causa suficiente para retirar la delegación¹⁸.

C. Uruguay

En Uruguay existieron varios mecanismos para conseguir fondos para prestaciones sociales¹⁹, distintas iniciativas, como la ley en 1937, pero no es hasta 1941 con la Ley 10.062 que se crea la Caja Notarial de Jubilaciones y Pensiones, concretando así los múltiples intentos previsionales del notariado uruguayo.

La Caja Notarial tiene participación del gobierno y del gremio de escribanos, en 1988 se integraron al Sistema Notarial de Salud que regula todo lo relativo a la asistencia médica de los afiliados activos y pasivos, así como a sus cónyuges,

¹⁶ Entendida, para efectos comparativos, como la habilitación estatal para ejercer la función notarial o registral, semejante a la patente notarial en México.

¹⁷ Brasil. Decreto núm. 3.048, de 6 de mayo de 1999, por el que se aprueba el *Regulamento da Previdência Social* de Brasil, texto compilado y reformado, Presidência da República, Casa Civil.

¹⁸ IRTDPJ Brasil. “*Regime previdenciário para notários e registradores: entenda como funciona*”, 10 de marzo de 2025, Assessoria de Comunicação da CNR.

¹⁹ En 1896 se creó la Primera Caja de Previsión Social en el Continente Americano, con fondos propios u aportaciones tripartitas: trabajadores, empleadores y Estado, Casares, Luis, Tendencias demográficas y su incidencia en la Seguridad Social Notarial en el Uruguay, Uruguay, *Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay*, núm. 37 1994, p. 69.



mediante el pago de una cuota mensual del costo promedio del servicio. Es un servicio descentralizado, el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social es quien tiene la responsabilidad en materia de política nacional de seguridad social.

Actualmente la Caja Notarial es una institución consagrada, con un nivel de cobertura altamente satisfactorio, una administración ejemplar y proyección de futuro, adentrada en el Siglo XXI, que nos pone a cubierto de las vicisitudes propias de la actividad desarrollada²⁰.

Solo como ejemplo encontramos los siguientes logros en cuestiones de prestaciones de salud de escribanos en activos y de su cónyuge, como préstamos, incapacidades, asistencia cultural, recreativa, cursos, vivienda para adultos mayores, servicio de acompañantes, deportes, servicios funerarios, repuestos de automotores, óptica, audífonos, en fin busca una atención integral, todo ello, se logra a través de convenios con empresas que realiza la propia Caja Notarial, a favor de sus afiliados²¹.

2. La Previsión Social del Notariado en México

La previsión social en el notariado mexicano presenta un desarrollo desigual entre las entidades federativas, especialmente porque su normativa se deriva de una legislación especial en cada una²², lo que ha sido considerado como “variada y disímbola”²³. De las 32 leyes notariales estatales, únicamente siete contemplan expresamente figuras de mutualidad,²⁴ fondos de previsión, ayuda o ahorro²⁵

²⁰ Nahum, Benjamín y Balbis, Jorge, “La reseña histórica de la Caja de Jubilaciones y pensiones”, *Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay*, Uruguay, julio a diciembre de 1992, p. 227.

²¹ Uruguay, Caja Notarial, disponible en: <https://www.cajanotarial.org.uy/>

²² En la Segunda Sesión Plenaria del Segundo Congreso Nacional del Notariado Mexicano, celebrada el 11 de octubre de 1957, se discutió expresamente la conveniencia de incluir, dentro del objeto de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, el establecimiento de una mutualidad o seguro de vida para todos los notarios del país. La comisión respectiva consideró que no era conveniente incorporar de manera expresa uno u otro sistema en los fines estatutarios de la Asociación. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, “Programa del Segundo Congreso Nacional del Notariado. Octubre de 1957”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, vol. II, núm. 5, 1958, pp. 13-14.

²³ Quiroga Treviño, Pablo, “Seguro social para el notariado mexicano”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 18, 1962, p. 65.

²⁴ El término, aunque arraigado, suele proyectar expectativas ajenas a su diseño real. En la tradición jurídica mexicana, “mutualidad” suele asociarse —según el contexto— a sociedades mutualistas de seguros, a cooperativas o a esquemas de ayuda mutua con base colectiva. Sin embargo, se ha construido sobre una lógica diferente, no se trata de un fondo común que redistribuye recursos, sino de una organización que facilita el ahorro individual periódico, su administración y la documentación contable y fiscal de rendimientos, preservando la titularidad de cada participante sobre sus aportaciones y productos.

²⁵ Es de destacarse que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, reconoce que “...las cajas de





para el notariado, que son: Campeche, Ciudad de México, Guanajuato, Jalisco, Quintana Roo, Veracruz y Zacatecas. En contraste, en 25 entidades no cuentan con una disposición legal específica que regule mecanismos de previsión social notarial, aunque tampoco se encuentra prohibida su creación a través de estatutos colegiales o esquemas asociativos internos.

Las legislaciones que sí regulan esta materia lo hacen bajo distintos modelos y alcances. Algunas entidades, como la Ciudad de México y Guanajuato, prevén expresamente la posibilidad de establecer y administrar fondos de previsión, ayuda y ahorro entre agremiados, mientras que otras, como Jalisco²⁶, desarrollan un esquema más amplio al dedicar un capítulo completo de su Ley del Notariado a la mutualidad notarial. Por su parte, entidades como Quintana Roo y Zacatecas adoptan una visión asistencial y solidaria, orientada al apoyo económico, seguros, pensiones, becas y mecanismos de auxilio para notarios y sus familias.

Este panorama evidencia que la previsión social notarial en México aún carece de uniformidad normativa y depende indebidamente en gran medida de la voluntad legislativa local y como corresponde de la organización interna de los colegios notariales. La tendencia observada demuestra que las entidades que incorporan figuras de mutualidad reconocen la necesidad de fortalecer la seguridad económica y asistencial del gremio, especialmente frente a contingencias derivadas del retiro, incapacidad o fallecimiento. No obstante, la ausencia de regulación en la mayoría de las entidades refleja un área de oportunidad para consolidar esquemas de protección social más homogéneos dentro del notariado mexicano.

ahorro son asociaciones constituidas por trabajadores o empleados de un centro de trabajo que, utilizando sus aportaciones económicas, otorgan créditos o préstamos a los propios trabajadores con tasas de interés reducidas...”, SCJN, 1a./J. 59/2017 (10a.), Cajas de ahorro de trabajadores. Su naturaleza jurídica, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, libro 45, agosto de 2017, tomo I, p. 256, registro digital: 2014953. Véase, SCJN, 2a. CCXXXI/2001, Cajas de ahorro. Su evolución doctrinal y legislativa, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XVI, octubre de 2002, p. 466, registro digital: 185813.

²⁶ Márquez Rosales, Antonio, “La Comisión de mutualidad del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco”, *Pódiumnotarial, Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco*, 41, México, diciembre 2012, p. 31 y ss.



Previsión Social Notarial en México			
#	Entidad del Colegio de Notarios	Existencia de mutualidad	Previsto en la Ley del Notariado
1	Aguascalientes	No	No
2	Baja California	No	No
3	Baja California Sur	No	No
4	Campeche	Sí	La fracción VIII del artículo 148 de la <i>Ley del Notariado para el Estado de Campeche</i> dispone que el Colegio tendrá como objetivo: “Administrar la mutualidad notarial que se constituya con las aportaciones, cuotas o donativos que determinen sus estatutos”.
5	Coahuila	No	No
6	Colima	No	No
7	Chiapas	No	No
8	Chihuahua	No	No
9	Ciudad de México	Sí	La fracción XXI del artículo 260 de la <i>Ley del Notariado para la Ciudad de México</i> establece que el Colegio tendrá las facultades y atribuciones [...] “Establecer y administrar fondos de previsión, de ayuda y de ahorro entre sus agremiados”.
10	Durango	No	No
11	Estado de México	No	No
12	Guanajuato	Sí	La fracción XIII del artículo 141 de la <i>Ley del Notariado del Estado de Guanajuato</i> dispone que el Colegio Estatal de Notarios tendrá como atribución: “Establecer y administrar fondos de previsión, de ayuda y de ahorro entre sus agremiados”.
13	Guerrero	No	No
14	Hidalgo	No	No
15	Jalisco	Sí	La <i>Ley del Notariado del Estado de Jalisco</i> tiene en el Título Quinto, Colegio de Notarios, Capítulo III se llama “De la mutualidad del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco”. Ésta abarca los artículos 220 al 225.
16	Michoacán	No	No



17	Morelos	No	No
18	Nayarit	No	No
19	Nuevo León	No	No
20	Oaxaca	No	No
21	Puebla	No	No
22	Querétaro	No	No
23	Quintana Roo	Sí	La fracción IX del artículo 221 de la <i>Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo</i> establece que una de las atribuciones del Consejo de Notarios es: “Promover todas las medidas que estime pertinentes [...] a fin de acudir en ayuda del Notariado necesitado o de sus inmediatos familiares, en su caso procurando el establecimiento de seguros, mutualidades, pensiones, becas y otros medios semejantes”.
24	San Luis Potosí	No	No
25	Sinaloa	No	No
26	Sonora	No	No
27	Tabasco	No	No
28	Tamaulipas	No	No
29	Tlaxcala	No	No
30	Veracruz	Sí	La fracción XI del artículo 189 de la <i>Ley del Notariado para el Estado de Veracruz</i> dispone que entre las atribuciones del Colegio está: “Administrar la mutualidad notarial que se constituya con las aportaciones y cuotas que determine su órgano administrador”.
31	Yucatán	No	No
32	Zacatecas	Sí	La fracción XII del artículo 6 de la <i>Ley del Notariado para el Estado de Zacatecas</i> establece que: “El Colegio de Notarios incluirá en sus estatutos las atribuciones que al propio Colegio le corresponde ejercer para garantizar el mejor desempeño de la función notarial. En consecuencia, tal instrumento normativo interno, podrá integrar como facultades del órgano colegiado, las siguientes: XII. Establecer, organizar y promover una mutualidad notarial a nivel estatal que presente todo tipo de asistencia y auxilio legalmente, al notariado”.

Elaboración propia

IV. La Previsión Social en el Colegio de Notarios de la Ciudad de México

La vida gremial del notariado capitalino se ha caracterizado, históricamente, por combinar la dimensión pública de la fe notarial con una intensa red de colaboración profesional. En esa intersección —entre función pública y organización colegial— surgen iniciativas de previsión que no se agotan en la asistencia ocasional, sino que pretenden articular respuestas sostenibles frente a contingencias previsibles e imprevisibles como lo son la enfermedad, la invalidez, el retiro, el fallecimiento o las necesidades extraordinarias de liquidez.

En ese marco se inscribe la Ayuda y Previsión, asociación civil integrada por personas notarias de la Ciudad de México, conocida en el lenguaje cotidiano como “la mutualidad”, entendido como ayuda mutua, no como sociedad mutualista ya que ésta tiene reglas y características específicas.

1. *Orígenes y evolución institucional*

El antecedente directo se remonta a 1965, cuando notarios del entonces Distrito Federal constituyeron una asociación civil bajo la denominación “Previsión y mutualidad”. La denominación original buscaba expresar una finalidad similar a la de una mutualidad desde el inicio, el diseño operativo se inclinó por un esquema de ahorro administrado de manera colectiva.

Con el paso del tiempo, la asociación ajustó su razón social hasta adoptar la denominación “Ayuda y previsión”, que expresa con mayor claridad su finalidad. La continuidad operativa se ha sostenido, principalmente, por la participación activa del gremio y por el soporte institucional del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, en la medida en que facilita instalaciones y recursos para reuniones y organización. Esta cooperación institucional es relevante: muestra una forma de “infraestructura gremial” que permite que mecanismos privados de previsión funcionen sin convertirlos en unidades administrativas costosas.

La evolución institucional no ha consistido únicamente en el cambio de nombre. El esquema incorporó un sistema electrónico contable, asesoría de un despacho de contadores y apoyo de asesoría financiera para la administración de aportaciones e inversiones. Ello permitió profesionalizar el control, estandarizar estados de cuenta y, sobre todo, cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales vinculadas a los rendimientos, lo que, en la práctica, reduce costos de cumplimiento individual y disminuye riesgos de errores o inconsistencias.





En perspectiva, la experiencia de Ayuda y previsión forma parte de un conjunto más amplio de debates del notariado mexicano sobre previsión y protección social.²⁷ Por ejemplo, desde los años cincuenta, en el marco de deliberaciones del notariado nacional, se discutió la conveniencia de introducir en los estatutos de asociaciones notariales la posibilidad de establecer “mutualidad o seguro de vida”, y se examinó la alternativa del seguro de grupo como mecanismo para abaratar primas y ampliar cobertura. A inicios de los sesenta, también se presentó la propuesta de incluir a los notarios en los beneficios del régimen de seguridad social, reconociendo las particularidades del ejercicio notarial y discutiendo su encuadre en el régimen obligatorio o facultativo del seguro social²⁸.

Esta genealogía muestra que Ayuda y previsión no surge como un experimento aislado; se inserta en una historia gremial de búsqueda de mecanismos de previsión y apoyo. Su singularidad, sin embargo, radica en haber encontrado una arquitectura operativa viable y estable: un “andamiaje” asociativo que facilita el ahorro individual, permite créditos blandos sin desfondar un fondo común (porque no lo hay) y mantiene la cohesión gremial mediante encuentros periódicos y una asamblea anual de rendición de resultados.

2. El diseño operativo

La relevancia institucional del esquema no es menor. Por un lado, la previsión es parte del horizonte de “protección integral” que se reclama para profesiones de alta responsabilidad; por el otro, el notariado capitalino —en cuanto garantía institucional y gremio organizado— ha enfrentado, desde mediados del siglo XX, el debate sobre la conveniencia de establecer mecanismos de seguridad social, seguros colectivos y formas de ayuda mutua que no comprometan la autonomía del ejercicio profesional.

El núcleo operativo de Ayuda y previsión descansa en un convenio de participación y en una estructura de administración por apoderamiento. Quien decide incorporarse —la adhesión no es obligatoria ni por ley ni por práctica— se compromete a realizar depósitos periódicos a su nombre, de forma mensual y por un monto mínimo convenido, y a no retirar esos depósitos y sus productos sino

²⁷ “La misma Ley, en su artículo cuarto determina [...] De lo expuesto se viene a la conclusión de que los Notarios Públicos, no se encuentren comprendidos dentro del régimen del seguro obligatorio. Con lo que presenta más semejanza la labor de los Notarios, es con la que contiene la fracción I del precepto citado, o sea con el contrato de trabajo, porque los Notarios Públicos presentan sus servicios profesionales a la sociedad en general, a todo aquél que necesita de ellos, dentro de las funciones propias que les están encomendadas por Ley”, Villar Leyva, Mario, *op. cit.* p. 75.

²⁸ Asociación Nacional del Notariado Mexicano, *op. cit.*, pp. 13-14.



hasta que se cumplan las necesidades de previsión establecidas. El acuerdo, por tanto, se dirige a instaurar una disciplina de ahorro de largo plazo, basada en la auto obligación y en la confianza gremial.

La administración se articula mediante poderes, las personas notarias apoderadas facilitan la recepción de aportaciones y la inversión de los recursos a nombre y por cuenta de cada participante. En Ayuda y previsión, el apoderamiento opera como vehículo para materializar decisiones patrimoniales individuales (depósitos, inversiones y, en su caso, créditos) bajo una administración centralizada.

El modelo incorpora un sistema electrónico contable y asesoría profesional de contabilidad y finanzas. Ello permite registrar aportaciones y rendimientos individualizados, obtener comprobaciones, elaborar estados de cuenta y resultados para cada participante y ponerlos a su disposición. Se trata, en términos de gobernanza, de un sistema de trazabilidad documental: cada operación debe ser registrable, verificable y atribuible a una persona titular específica. Esta trazabilidad es esencial para sostener el argumento central de que no hay “fondo común”, sino suma de fondos individuales.

Los costos de operación se soportan de manera proporcional entre participantes. Los apoderados no perciben remuneración por sus gestiones; los gastos principales se concentran en la contabilidad, el control y la información. Por su parte, los gastos asociados a reuniones se cubren por las personas asistentes en cada ocasión. Esta estructura de costos ofrece un doble beneficio: limita la burocratización del esquema y reduce la tentación de que la asociación sea percibida como una entidad que capta recursos para fines distintos del ahorro individual.

La transparencia interna se apoya en varias prácticas: estados de cuentas mensuales, reuniones periódicas para conocer resultados y pronósticos, y una asamblea anual donde se informa a todas las personas participantes sobre el desempeño y la situación del sistema. Estas prácticas, aunque nacidas de la costumbre, pueden leerse como instrumentos de rendición de cuentas horizontales: no hay, propiamente, “usuarios” y “prestadores” separados, sino un grupo de pares que, por razones prácticas, delega la operación en algunas personas, sin perder el control a través de información periódica y decisiones colegiadas.

El diseño prevé escenarios de salida. Cuando se cumple la finalidad de previsión o cuando la persona participante fallece, los depósitos y productos se entregan al titular o a sus beneficiarios o sucesión, según corresponda. La existencia de designación de representante o beneficiario al momento de incorporarse reduce incertidumbre y facilita la transmisión del ahorro, sin necesidad de litigios internos. Para comprender su funcionamiento, es útil describir el ciclo operativo mí-





nimo. Primero, la persona participante realiza la aportación periódica convenida. Segundo, el apoderado —con apoyo del sistema electrónico y del despacho contable— registra la aportación, la deposita a nombre y por cuenta del participante y conserva la documentación comprobatoria. Tercero, los recursos se invierten conforme a decisiones patrimoniales consistentes con el objetivo de previsión y con el perfil de riesgos acordado en la práctica (instrumentos de bajo riesgo, liquidez razonable, rendimientos documentables). Cuarto, mensualmente se genera un estado de resultados individual que identifica: saldo inicial, aportaciones, rendimientos, gastos imputables, retenciones y saldo final. Quinto, se emiten constancias y CFDI necesarios para que cada participante cumpla sus obligaciones fiscales sin fricción. Y, finalmente, se define una ruta de disposición: retiro por cumplimiento de previsión, entrega a beneficiarios o sucesión, o crédito temporal en caso de necesidad.

En esta cadena, la transparencia se sostiene en tres reglas implícitas: individualización, trazabilidad y acceso. La individualización evita que los recursos se confundan en un “pozo” común. La trazabilidad permite reconstruir cada operación a partir de evidencias contables y financieras. Y el acceso garantiza que la información esté disponible para la persona titular sin depender de discrecionalidad. Estas reglas pueden reforzarse mediante un “manual operativo” interno, que describa roles (apoderados, contadores, asesoría financiera), tareas (registro, conciliación, elaboración de estados, emisión de CFDI), periodicidades (mensual, anual), y controles mínimos (revisiones cruzadas, conciliaciones bancarias, respaldo de información, conservación de archivos).

En cuanto a la transparencia, un elemento que merece atención es la distinción entre transparencia interna y externa. Internamente, el sistema debe garantizar a las personas participantes información completa, clara y oportuna. Externamente, por tratarse de un mecanismo privado, no existe una obligación general de publicidad; sin embargo, la asociación puede requerir, en ciertos contextos, acreditar ante autoridades fiscales, instituciones financieras o auditorías el origen y administración de recursos. Una política de archivos y conservación documental contribuye a resolver ambos planos, alineando la operación con principios de gobernanza documental: integridad, disponibilidad, autenticidad y trazabilidad de registros.

En suma, el diseño operativo puede describirse como un “servicio gremial de administración” soportado en autonomía de la voluntad y en una arquitectura de información. Su fortaleza no proviene de sofisticación financiera, sino de consistencia administrativa: aportación periódica, registro individual, inversión documentada, información regular y cumplimiento fiscal.



3. *Diseño de apoyo*

La utilidad práctica de Ayuda y previsión se manifiesta con nitidez en la función de apoyo crediticio. A diferencia de un esquema bancario o de una institución de crédito, el diseño descansa en la confianza profesional y en la estructura de ahorro individual. El crédito no es un producto ofrecido al público, sino un instrumento intra-gremial, acotado por el vínculo profesional y por reglas operativas internas.

En primer lugar, el sistema concede créditos blandos sin intereses a quienes inician el ejercicio notarial. La importancia de esta vertiente es doble: a) reconoce que el arranque del ejercicio puede implicar inversiones elevadas (instalación de oficina, personal, adecuaciones tecnológicas, equipamiento, digitalización y cumplimiento regulatorio), y b) ofrece una alternativa de liquidez sin trasladar costos al conjunto y no se exige garantía más allá de la palabra profesional. En un gremio cuya función se asienta en la confianza pública, la palabra del notario funciona como garantía reputacional y como mecanismo de cumplimiento.

En segundo lugar, el modelo permite que, si un participante requiere recursos con rapidez, pueda obtenerlos mediante un crédito formado con fondos de otros participantes, con intereses a favor de quienes aportan y a cargo de quien recibe. Este mecanismo es relevante porque evita que una necesidad individual obligue a desinvertir o “desfondar” un supuesto fondo común; más bien, articula una operación bilateral (o plurilateral) de préstamo entre titulares de fondos, facilitada por la infraestructura contable y documental del sistema. El diseño, en suma, combina solidaridad y prudencia, da liquidez sin poner en riesgo la propiedad individual de aportaciones.

La existencia de créditos, sin embargo, exige claridad jurídica y documental. En la medida en que se pactan intereses en ciertos casos, las operaciones deben documentarse adecuadamente para evitar confusiones con captación habitual de recursos o con intermediación financiera. Además, el mecanismo debe preservar un principio de no subsidio involuntario, nadie “paga por otro”; quien recibe crédito asume su costo cuando hay intereses; y cuando se trata de créditos blandos sin interés, su financiamiento se concibe como manifestación explícita de ayuda gremial, no como redistribución automática.

Finalmente, el acompañamiento no se agota en el financiamiento. La existencia de reuniones periódicas para discutir resultados y pronósticos, así como la asesoría financiera asociada al sistema, contribuye a elevar capacidades de planeación patrimonial. En ese sentido, Ayuda y previsión también puede leerse como un mecanismo de educación financiera práctica dentro del gremio: pro-





mueve disciplina de ahorro, comprensión de rendimientos, costos, obligaciones fiscales, y anticipación de contingencias.

V. Conclusiones

Primera: La seguridad social es un derecho humano de carácter universal cuyo desarrollo normativo en México estuvo vinculado, principalmente, a la existencia de una relación laboral subordinada entre patrón y trabajador. Esta evolución explica que los esquemas tradicionales de protección social se hayan construido alrededor del empleo formal, dejando inicialmente fuera a diversos sectores que ejercen actividades profesionales o productivas de manera independiente.

Segunda: El reconocimiento de la seguridad social como derecho universal exige ampliar su alcance más allá de las relaciones laborales subordinadas, a fin de incorporar a profesionistas, trabajadores por cuenta propia, patrones, personas físicas y otros sectores independientes. En esa lógica se inscribe la reforma a la Ley del Seguro Social de 2023, que abrió la posibilidad de incorporación voluntaria al régimen obligatorio; sin embargo, dicha alternativa todavía presenta requisitos, límites y condiciones que deben valorarse caso por caso.

Tercera: La experiencia internacional muestra que la previsión social del notariado puede organizarse a través de diversos modelos, pero con el objetivo común de dotar a quienes ejercen la función notarial de mecanismos de protección frente al retiro, la incapacidad, el fallecimiento y otras eventualidades propias de un ejercicio profesional independiente. Los casos analizados permiten identificar al menos dos grandes tendencias. Por un lado, países como Argentina y Uruguay han desarrollado esquemas institucionales propios, mediante cajas notariales de jubilaciones, pensiones y prestaciones complementarias, administradas con participación del gremio y orientadas a una cobertura integral. Por otro lado, Brasil optó por la incorporación de notarios al régimen general de previsión social, bajo la categoría de contribuyentes individuales.

Cuarta: Del análisis de las entidades federativas se advierte que en México no existe un único modelo de previsión o retiro para quienes ejercen la función notarial. Mientras algunas legislaciones o colegios prevén mecanismos de apoyo económico, en la mayoría de los casos las medidas dependen de acuerdos internos, prácticas solidarias o esquemas voluntarios administrados por el propio colegio. A diferencia de otros países, el caso de México demuestra una fragmentación. El estudio comparado de las diversas entidades permite identificar buenas prácticas que podrían servir como referente para fortalecer los mecanismos de apoyo sin perder de vista la autonomía local.



Quinta: En el ámbito notarial mexicano, la incorporación voluntaria al régimen del IMSS representa una posibilidad relevante, pero no necesariamente una solución integral ni uniforme. Su viabilidad depende de una decisión individual de cada notario y, eventualmente, de una reflexión gremial sobre sus alcances, costos, beneficios y limitaciones. La experiencia comparada demuestra que existen diversas rutas posibles para tratar con el tema.

Sexta: La experiencia de Ayuda y previsión en el Colegio de Notarios de la Ciudad de México demuestra que la organización gremial puede generar mecanismos eficaces de apoyo, ahorro y previsión sin comprometer la autonomía patrimonial de sus integrantes. Su funcionamiento, basado en la confianza, la honorabilidad profesional y la transparencia en el manejo de recursos, constituye una práctica valiosa que debe preservarse y fortalecerse.

VI. Fuentes de consulta

1. Bibliografía

ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, "Programa del Segundo Congreso Nacional del Notariado. Octubre de 1957", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, vol. II, núm. 5, 1958, pp. 13-14.

BRASIL, Decreto núm. 3.048, de 6 de mayo de 1999, por el que se aprueba el *Regulamento da Previdência Social* de Brasil, texto compilado y reformado, Presidência da República, Casa Civil.

BRASIL, IRTDPJ "Regime previdenciário para notários e registradores: entenda como funciona", 10 de marzo de 2025, Assessoria de Comunicação da CNR.

CASARES, Luis, "Tendencias demográficas y su incidencia en la Seguridad Social Notarial en el Uruguay", *Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay*, Uruguay, núm. 37 1994, p. 69.

COELLO GARCÉS, Cilicerio y MARENGO CAMACHO, Jorge Armando, *80 años de historia, 1943-2023, Instituto Mexicano del Seguro Social*. México, Gobierno de México, IMSS, 2023, disponible en: <https://www.imss.gob.mx/sites/all/statics/coleccion-80/L1-80-Anos-de-Historia.pdf>

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, Caja de Seguridad Social, Argentina, 2026, disponible en: <https://www.colescba.org.ar/portal/caja-seguridad-social/caja-de-seguridad-social>





CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO, Instituto Notarial de Estudios de la Seguridad Social (I.N.E.S.S.), Estatuto, Argentina, 29 de agosto de 1981, disponible en: <https://www.cfna.org.ar/home/cfna/organismos-integrantes/iness/>

EGUÍA CASIS, Alicia, "Incorporación al régimen obligatorio del IMSS de las personas trabajadoras independientes, un paso a la universalidad de la seguridad social", en Mucia López, Leticia, Ricárdez Jiménez, Jerónimo Domingo, *Gestión sustentable para el desarrollo organizacional*, México, Universidad Veracruzana, 2025,

HORCASITAS, Ricardo Pozas, "El desarrollo de la seguridad social en México." *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 54, No. 4, Oct. - Dec, México, 1992, p. 31, disponible en: <https://doi.org/10.2307/3540936>.

IMSS. Acuerdo número ACDO.AS2.HCT.300424.P.DIR, dictado por el H. Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social en sesión ordinaria celebrada el 30 de abril de 2024,

MAIGRET REVUE, Henri, "Mutualidad", *Revista Internacional del Notariado Latino*, Argentina, Buenos Aires, 1985,

MÁRQUEZ ROSALES, Antonio, "La Comisión de mutualidad del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco", *Pódiumnotarial, Revista del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco*, 41, México, diciembre 2012 p. 31 y ss.

NAHUM, Benjamín y Balbis, Jorge, "La reseña histórica de la Caja de Jubilaciones y pensiones", *Revista de la Asociación de Escribanos de Uruguay*, Uruguay, julio a diciembre de 1992, p. 227.

QUIROGA TREVIÑO, Pablo, "Seguro social para el notariado mexicano", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 18, 1962, p. 65.

URUGUAY. Caja Notarial. Consultado en: <https://www.cajanotarial.org.uy/>

VILLAR LEYVA, Mario, "Honorable Cuarto Congreso Nacional del Notariado Mexicano", *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 18, 1962, p. 75, disponible en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/5980/5306>





2. Legislación

ARGENTINA, *LEY 5015. Ejercicio de la Profesión de Escribano. Ley Orgánica del Notariado. Creación de la Caja de Jubilaciones Notarial.*

Ley del Notariado para el Estado de Campeche.

Ley del Notariado de Baja California Sur.

Ley del Notariado del Estado de Chiapas.

Ley del Notariado del Estado de Chihuahua.

Ley del Notariado del Estado de Coahuila.

Ley del Notariado del Estado de Jalisco.

Ley del Notariado del Estado de México

Ley del Notariado del Estado de Michoacán.

Ley del Notariado del Estado de Morelos.

Ley del Notariado del Estado de Nayarit.

Ley del Notariado del Estado de Nuevo León.

Ley del Notariado del Estado de Querétaro.

Ley del Notariado del Estado de Sinaloa.

Ley del Notariado del Estado de Sonora.

Ley del Notariado del Estado de Yucatán.

Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes.

Ley del Notariado para el Estado de Baja California.

Ley del Notariado para el Estado de Durango.

Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Ley del Notariado para el Estado de Hidalgo.

Ley del Notariado para el Estado de Oaxaca.

Ley del Notariado para el Estado de Puebla.





Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo.

Ley del Notariado para el Estado de San Luís Potosí.

Ley del Notariado para el Estado de Sinaloa.

Ley del Notariado para el Estado de Sonora.

Ley del Notariado para el Estado de Tabasco.

Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas.

Ley del Notariado para el Estado de Tlaxcala.

Ley del Notariado para el Estado de Veracruz.

Ley del Notariado para el Estado de Zacatecas.

Ley del Notariado para la Ciudad de México.

Ley del Notariado número 971 del Notariado del Estado de Guerrero.

México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

México. Ley del Seguro Social.

3. *Jurisprudencia*

México, SCJN, 2a. CCXXXI/2001, Cajas de ahorro. Su evolución doctrinal y legislativa, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XVI, octubre de 2002, p. 466, registro digital: 185813.



Patrimonio Inmobiliario Federal

Amando Mastachi Aguario¹

SUMARIO:

I. Introducción. II. Marco jurídico del Patrimonio Inmobiliario Federal. III. La función notarial en los actos jurídicos sobre inmuebles federales. IV. Origen y finalidad del Protocolo Especial del Patrimonio Inmobiliario Federal. V. Análisis crítico de la utilidad actual del Protocolo Especial. VI. La necesidad de mantener el Protocolo Especial. VII. Fuentes de consulta.

Resumen: El Patrimonio Inmobiliario Federal constituye un componente estratégico del patrimonio público del Estado mexicano, al integrar los bienes inmuebles destinados al cumplimiento de funciones esenciales y a la prestación de servicios públicos. Su régimen jurídico se encuentra regulado principalmente por la Ley General de Bienes Nacionales, la cual establece un esquema especial para la formalización de los actos jurídicos en los que la Federación interviene como parte, asignando a los notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal la obligación de documentarlos mediante un protocolo especial.

El artículo analiza el origen, finalidad y evolución de dicho protocolo, así como su vigencia en el contexto institucional actual, caracterizado por el fortalecimiento del Registro Público de la Propiedad Federal y de los sistemas administrativos de información inmobiliaria.

Palabras clave: Patrimonio Inmobiliario Federal, notariado y protocolo.

¹ Notario 121 de Ciudad de México.



I. Introducción

El Patrimonio Inmobiliario Federal representa un componente estratégico del patrimonio público de la nación, en tanto que concentra los bienes inmuebles destinados al cumplimiento de funciones esenciales del Estado y a la prestación de servicios públicos. Su adecuada administración y control jurídico constituyen un interés público que involucra tanto a las autoridades federales como a la función notarial.

En el marco de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), los actos jurídicos en los que la federación interviene como parte deben formalizarse ante Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, quienes están sujetos a un régimen especial de designación, obligaciones y responsabilidades. Entre dichas obligaciones se encuentra el llevar un Protocolo Especial del Patrimonio Inmobiliario Federal (PIF), concebido como un instrumento diferenciado para documentar los actos relativos a bienes de la nación.

No obstante, el mantenimiento de este protocolo especial plantea interrogantes relevantes en un contexto caracterizado por la consolidación del Registro Público de la Propiedad Federal (RPF) y el fortalecimiento de los sistemas de información inmobiliaria administrados por la autoridad federal. En este escenario, resulta pertinente analizar si dicho instrumento continúa cumpliendo una función efectiva en términos de control, transparencia y seguridad jurídica.

El presente artículo tiene por objeto examinar la vigencia y utilidad del Protocolo Especial del Patrimonio Inmobiliario Federal (PEPIF) a partir de un análisis normativo y de la práctica notarial contemporánea, con el fin de valorar si su conservación resulta necesaria o si los mecanismos registrales y administrativos actualmente existentes permiten alcanzar los mismos fines con mayor eficiencia institucional.

II. Marco jurídico del Patrimonio Inmobiliario Federal

El PIF se integra por el conjunto de bienes inmuebles que pertenecen a la federación y a las entidades paraestatales, los cuales se encuentran sujetos a un régimen jurídico especial derivado de su naturaleza pública y de su destino al servicio del Estado. La regulación de este patrimonio tiene como finalidad garantizar su adecuada administración, conservación, control y aprovechamiento, así como dotar de certeza jurídica a los actos que inciden en su situación jurídica.

El marco normativo fundamental en esta materia es la LGBN, ordenamiento de carácter federal y de interés público que establece los bienes que constituyen





el patrimonio de la nación, el régimen de dominio público y privado de la federación, así como las reglas aplicables a la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales. En términos de dicho ordenamiento, el PIF comprende tanto los bienes inmuebles de la Federación como aquella propiedad de las entidades paraestatales², configurándose como un universo patrimonial amplio y heterogéneo.

La propia LGBN distribuye competencias entre diversas autoridades federales para la administración de estos bienes y prevé la existencia de sistemas especializados de información y control. En particular, se establecen el Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal y el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, instrumentos que tienen por objeto concentrar, sistematizar y actualizar la información relativa a los inmuebles federales, permitiendo su identificación, seguimiento y evaluación permanente.

Dentro de este esquema institucional, el RPPF desempeña un papel central como mecanismo de publicidad y certeza jurídica. A través de la inscripción de los actos y documentos que acreditan la situación jurídica y administrativa de los inmuebles federales, dicho registro permite dar transparencia a los derechos reales y personales que recaen sobre ellos, así como a los procesos de incorporación, afectación, desincorporación y transmisión en los que participan las autoridades federales. La función registral se erige así, como un elemento indispensable para el control jurídico del PIF.

Este marco normativo y administrativo refleja una evolución significativa en la forma en que el Estado mexicano gestiona su patrimonio inmobiliario. La consolidación de sistemas de información especializados y de un registro público federal robusto ha fortalecido los mecanismos de control, fiscalización y transparencia, configurando un modelo en el que la seguridad jurídica descansa de manera preponderante en la correcta formalización de los actos y en su debida inscripción registral.

En este contexto jurídico se examina la función notarial vinculada a los inmuebles federales, cuya regulación específica y particularidades serán analizadas en los apartados siguientes. El entendimiento del marco normativo del PIF resulta indispensable para valorar, posteriormente, la vigencia y utilidad de los instrumentos notariales diseñados para su control, entre ellos el PEPF.

² Ley General de Bienes Nacionales, art. 3.





III. La función notarial en los actos jurídicos sobre inmuebles federales

La intervención notarial en los actos jurídicos que recaen sobre inmuebles federales constituye un elemento esencial para la validez y eficacia de dichas operaciones, en tanto garantiza la observancia de las formalidades legales, la autenticidad de los actos y la certeza jurídica de las situaciones que se documentan. En este ámbito, la función notarial adquiere características particulares derivadas de la naturaleza pública de los bienes involucrados y de la participación de la federación como parte en los actos jurídicos correspondientes.

La LGBN prevé un régimen específico para la actuación notarial en materia de patrimonio inmobiliario federal, al establecer que los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que intervenga la federación deben celebrarse ante Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal³. Estos notarios son designados por la autoridad administrativa federal competente, a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y su nombramiento se limita al ámbito material de los actos sobre bienes inmuebles federales, sin que ello implique una sustitución de la función que ejercen como notarios públicos conforme a la legislación local aplicable.

El Notario del Patrimonio Inmueble Federal conserva su carácter de notario público conforme a la legislación de la entidad federativa en la que ejerce, pero asume, adicionalmente, una función especializada en el marco del régimen federal de bienes nacionales. Esta doble condición implica que su actuación se encuentra sujeta tanto a las disposiciones de la legislación notarial local como a las normas federales que regulan el PIF, lo que genera un entramado normativo que exige una interpretación armónica y sistemática.

En cuanto a su ámbito de actuación, las dependencias y entidades de la administración pública federal cuentan con la facultad de elegir libremente al Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal que se encuentre habilitado en la entidad federativa donde se ubique el inmueble objeto del acto jurídico. De manera excepcional, la autoridad federal puede autorizar la intervención de un notario con distinta circunscripción territorial, siempre que no exista contravención a las disposiciones locales del notariado⁴. Este esquema busca conciliar la competencia territorial notarial con las necesidades operativas de la administración federal.

El régimen aplicable a los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal contempla, además, obligaciones específicas que refuerzan su responsabilidad en la

³ Ley General de Bienes Nacionales, art. 96.

⁴ Ley General de Bienes Nacionales, art. 97.





tutela del patrimonio público. Entre ellas destaca la obligación de realizar las gestiones necesarias para la inscripción de las escrituras en el RPPF y, en su caso, en los registros locales correspondientes, así como la de remitir a la autoridad federal los testimonios inscritos dentro de los plazos previstos por la ley. El incumplimiento de estas obligaciones puede dar lugar a la imposición de sanciones administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que pudieran derivarse.

Un elemento distintivo del régimen de los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal es el relativo a sus honorarios. La normativa federal establece que estos se calculan con base en una reducción del 50% respecto del arancel notarial local, lo que refleja la naturaleza pública de los actos en los que intervienen y la función especializada que desempeñan en beneficio del interés general⁵. Este esquema, si bien responde a una lógica de contención del gasto público, añade una dimensión adicional a las cargas que asumen los notarios en el ejercicio de esta función.

En conjunto, la regulación de la función notarial en materia de inmuebles federales configura un régimen particular que combina elementos de derecho notarial local con disposiciones de derecho administrativo federal. La comprensión de este régimen resulta indispensable para analizar, en los apartados siguientes, la pertinencia y utilidad de los instrumentos específicos que la legislación federal ha previsto para documentar los actos relativos al PIF, en particular el Protocolo Especial.

⁵ Ley General de Bienes Nacionales, art. 98.



Aspecto	Notario público	Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal
Nombramiento	La patente es otorgada por el Poder Ejecutivo de la entidad federativa correspondiente, conforme a lo dispuesto por la legislación notarial local aplicable.	La habilitación es otorgada por la autoridad administrativa federal competente, actualmente el INDAABIN, órgano des-concentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Protocolo	Está obligado a llevar un protocolo ordinario en el que se asientan todos los actos jurídicos que autoriza en ejercicio de la fe pública, conforme a la legislación notarial local.	Debe llevar un protocolo especial para los actos jurídicos relativos a inmuebles en los que la federación sea parte y que requieran intervención notarial, de conformidad con la LGBN. Dicho protocolo debe ser autorizado por las autoridades competentes cuando así lo exijan las leyes aplicables.
Honorarios	Percibe honorarios por la prestación de sus servicios profesionales, conforme al arancel notarial que determine la entidad federativa correspondiente, el cual busca garantizar tarifas uniformes y calidad en el servicio.	Los honorarios se calculan con una reducción del 50 % respecto del arancel notarial vigente en la entidad federativa a la que pertenezca el notario, conforme a lo previsto en la normativa federal aplicable.

Elaboración propia



IV. Origen y finalidad del Protocolo Especial del Patrimonio Inmobiliario Federal

El PEPIF se inscribe en una evolución normativa que combina desarrollos federales y locales orientados a establecer un tratamiento diferenciado de los actos jurídicos en los que intervenían autoridades públicas. En el ámbito federal, la LGBN de 1969 ya preveía un régimen notarial especial para los actos y contratos relacionados con inmuebles propiedad de la nación, al disponer que aquellos que requirieran la intervención de notario debían celebrarse ante Notarios del Patrimonio Nacional designados por la autoridad federal competente⁶. Dicho ordenamiento utilizó de manera expresa la denominación de “protocolo especial”, y configuró un esquema funcional basado en la especialización notarial y en un tratamiento jurídico diferenciado de los actos en los que la federación intervenía como titular de los bienes.

Sobre esta base normativa federal se desarrollaron posteriormente soluciones específicas en el ámbito local. En particular, la legislación del entonces Distrito Federal incorporó de manera expresa, en 1972, la figura del Protocolo Especial para documentar los actos y contratos en los que intervinieran el Departamento del Distrito Federal y sus organismos descentralizados. Este protocolo especial se concibió como un instrumento separado del protocolo ordinario, con apéndices e índices propios, y con un ámbito de aplicación amplio, que comprendía toda clase de actos y hechos jurídicos, aun cuando no se refirieran directamente a inmuebles o derechos reales⁷.

Con posterioridad, el Decreto publicado el 6 de enero de 1994, mediante el cual se reformaron diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, articuló ambos planos normativos⁸. A través de dicha reforma se mantuvo la obligación de llevar un protocolo especial para los actos y contratos en los que intervinieran autoridades del Distrito Federal y, de manera expresa, se autorizó que dicho protocolo pudiera utilizarse también para documentar actos en los que intervinieran dependencias y entidades de la Administración

⁶ Sánchez de la Barquera, Salvador, “Breves reflexiones sobre los diferentes Protocolos Notariales”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, México, núm. 52, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1973, p. 23.

⁷ *Idem*, p. 24.

⁸ Diario Oficial, *Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones de la Ley del Notariado para el Distrito Federal*, 13 de enero de 1986, disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=205886&pagina=61&seccion=0



Pública Federal, particularmente cuando actuaran en programas de fomento de la vivienda o de regularización de la propiedad inmueble en el Distrito Federal.

La finalidad del Protocolo Especial, tanto en su vertiente local como en su proyección federal, fue establecer una separación material y formal entre los actos de naturaleza estrictamente privada y aquellos en los que intervenía el Estado, permitiendo su identificación diferenciada y facilitando las labores de control administrativo. Para ello, se dispuso que los instrumentos asentados en dicho protocolo se numeraran de manera independiente al protocolo ordinario y contaran con apéndices e índices propios, dotándolos de un tratamiento autónomo dentro de la función notarial.

Con la entrada en vigor de la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 2000, la figura del protocolo especial dejó de formar parte del régimen ordinario del notariado local, subsistiendo únicamente en disposiciones transitorias relativas al destino de los folios previamente autorizados. A partir de ese momento, la exigencia de llevar un protocolo especial quedó vinculada de manera predominante al ámbito federal, encontrando su principal sustento en la LGBN, aplicable a los actos jurídicos relativos al PIF.

V. Análisis crítico de la utilidad actual del Protocolo Especial

El PEPIF fue concebido como un instrumento de control reforzado para los actos jurídicos en los que la Federación interviene como parte, particularmente en un contexto histórico en el que los mecanismos de registro y de información administrativa aún presentaban limitaciones estructurales. Su finalidad original consistía en garantizar un seguimiento diferenciado de los bienes de la nación mediante una documentación notarial separada del protocolo ordinario, que permitiera identificar con claridad los actos públicos y facilitar su supervisión institucional.

No obstante, el análisis de su operación en el contexto actual permite advertir que dicho objetivo ha perdido vigencia frente a la evolución del marco institucional, normativo y tecnológico. En la práctica, el número de actos que se asientan en el Protocolo Especial es reducido, lo que se traduce en una utilización mínima de los folios que lo integran. Esta situación genera, de manera sistemática, la inutilización de una parte significativa del material protocolario, así como la obligación de resguardo de libros prácticamente en blanco durante los plazos legales correspondientes, con el consecuente impacto en términos de costos, espacio físico y cargas administrativas para los notarios y para el propio archivo.



El caso de la Ciudad de México resulta ilustrativo para dimensionar esta desproporción. En 2024 se encontraban inventariados 5,886 inmuebles dentro del Patrimonio Inmobiliario Federal en esta entidad, cifra que ascendió a 5,895 inmuebles en 2025⁹, lo que representa una variación neta de nueve inmuebles entre ambos ejercicios. Si bien estos datos reflejan el tamaño del inventario y no el número de actos jurídicos formalizados, sí permiten advertir que el universo patrimonial presenta variaciones marginales, sin que ello refleje necesariamente un flujo elevado de actos notariales susceptibles de asentarse en el Protocolo Especial. A ello se suma que, conforme a la lista de Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal correspondiente al periodo del 1 de octubre al 21 de diciembre de 2025, se encontraban registrados 171 notarios habilitados en la Ciudad de México¹⁰.

En este escenario, la experiencia institucional y la práctica notarial permiten advertir que el promedio de instrumentos efectivamente asentados por notario en el Protocolo Especial es bajo, lo que pone de manifiesto una desproporción entre el diseño normativo del instrumento —concebido para un uso constante y especializado— y su utilización real. Esta brecha evidencia que el Protocolo Especial opera, en muchos casos, como un mecanismo formal subutilizado, cuya carga administrativa no se corresponde con su impacto práctico.

A lo anterior se suma el hecho de que el Protocolo Especial no cumple, por sí mismo, una función de publicidad jurídica. La finalidad de control, transparencia y certeza jurídica del PIF se alcanza, de manera efectiva, mediante la inscripción de los actos correspondientes en el RPPF, así como a través de los sistemas de información inmobiliaria administrados por el INDAABIN. Es en estos registros donde se consolida la información relativa a la situación jurídica y administrativa de los inmuebles federales, permitiendo su consulta, seguimiento y fiscalización por parte de las autoridades competentes y de los propios entes públicos involucrados.

Desde esta perspectiva, el Protocolo Especial opera como un mecanismo adicional de carácter formal que no añade un valor sustantivo al sistema de control existente. Lejos de fortalecer la certeza jurídica, su coexistencia con el protocolo ordinario y con los registros federales genera una duplicidad documental que no se traduce en una mejora real de la transparencia ni de la seguridad jurídica

⁹ Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales, *Información de Interés Nacional A la Información Estadística del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal*, disponible en: <https://sistemas.indaabin.gob.mx/EstadisticosRelativosalSIPIFP/>

¹⁰ Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales, *Lista de Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal*, disponible en: <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/lista-de-notarios-del-patrimonio-inmobiliario-federal-164466>



en la gestión de los bienes nacionales, sino que incrementa las cargas operativas del ejercicio notarial.

Otro elemento relevante es la disonancia normativa que se presenta en diversas entidades federativas, donde la legislación local del notariado ya no contempla la figura del Protocolo Especial, subsistiendo esta obligación únicamente en el ámbito federal. Esta situación provoca una fragmentación del régimen jurídico aplicable a la función notarial, dificulta la armonización de los procedimientos y refuerza la percepción de que el Protocolo Especial responde a un diseño normativo que no ha sido actualizado conforme a la realidad operativa actual.

En este contexto, resulta pertinente replantear la necesidad de conservar un instrumento cuya función ha sido superada por el desarrollo del sistema registral y por la consolidación de mecanismos administrativos especializados en el control del Patrimonio Inmobiliario Federal. El cumplimiento estricto de las obligaciones registrales, aunado a la intervención notarial a través del protocolo ordinario, permite alcanzar los mismos fines de control, legalidad y transparencia sin recurrir a un esquema protocolario separado que, en la práctica, ha demostrado ser poco eficiente.

VI. La necesidad de mantener el Protocolo Especial

La revisión de la operación práctica del PEPIF permite advertir que su mantenimiento representa, hoy en día, una carga desproporcionada para el ejercicio notarial, particularmente si se contrasta con su nivel real de utilización y con los fines que pretende cumplir. Si bien los notarios intervienen en actos de incorporación y desincorporación de bienes inmuebles de la federación y deben observar un procedimiento específico conforme a la LGBN, la frecuencia y volumen de dichos actos no justifican la existencia de un esquema protocolario separado.

Debe recordarse que cada protocolo notarial se integra por libros de doscientos folios, los cuales, por disposición legal, deben resguardarse durante los plazos establecidos aun cuando su utilización haya sido mínima. En la práctica, el número de instrumentos asentados en el Protocolo Especial es tan reducido que, en muchos casos, más del noventa por ciento de los folios autorizados quedan inutilizados en el tiempo. Esta circunstancia obliga a los notarios a cerrar y conservar libros prácticamente en blanco, generando costos materiales, cargas de resguardo y problemas logísticos que no se justifican por el beneficio jurídico obtenido.

A esta carga se suma la problemática del resguardo físico de los protocolos. Si bien la legislación prevé que, transcurridos los plazos legales, los libros



sean enviados al Archivo General de Notarías, en la práctica esta transferencia no siempre resulta posible, lo que obliga a los propios notarios a conservar indefinidamente protocolos especiales con escasa o nula actividad. La obligación de mantener, custodiar y administrar estos libros incrementa las cargas administrativas del ejercicio notarial sin aportar un valor sustantivo adicional al control del Patrimonio Inmobiliario Federal.

Finalmente, no pasa inadvertido que la figura del PEPIF ha desaparecido de la legislación notarial local desde la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 2000, subsistiendo únicamente en el ámbito federal. Esta desvinculación normativa refuerza la percepción de que se trata de un instrumento cuya vigencia responde más a una inercia regulatoria que a una necesidad funcional actual.

Bajo estas consideraciones, resulta pertinente reflexionar sobre la conveniencia de integrar los actos relativos al PIF en el protocolo ordinario del notario, sin menoscabo del cumplimiento del procedimiento administrativo y registral previsto en la LGBN. Esta alternativa permitiría mantener los niveles de control y transparencia exigidos por el régimen federal, al tiempo que se elimina una carga protocolaria que, en la práctica, ha demostrado ser poco eficiente y onerosa para el ejercicio notarial.

VII. Fuentes de consulta

1. Bibliografía

COLEGIO DE NOTARIOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, *De la actuación notarial. Los elementos notariales*, disponible en <https://colegiodenotarios.org.mx/actuacion-notarial#:~:text=El%20Protocolo,de%20cotejo%20con%20sus%20ap%C3%A9ndices>

COMISIÓN NACIONAL DE MEJORA REGULATORIA, Portal de Anteproyectos, *Lineamientos que regulan el nombramiento y revocación de los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, así como la función notarial en la celebración de actos jurídicos relacionados con inmuebles federales*, 22 de abril de 2022. Disponible en <https://www.cofemersimir.gob.mx/portales/resumen/54236>

DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, en materia común, y para toda la República en materia federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación, publicado el 6 de enero de 1994, disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4655346&fecha=06/01/1994#gsc.tab=0

GOBIERNO DE MÉXICO, *Licitación pública de inmuebles federales*, México, agosto



2024, disponible en: <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/licitacion-publica-de-inmuebles-federales-08-2024>

HACIENDA, *Estadísticos relativos al ISIPFP de 31 de diciembre de 2023*, INDAABIN, 2023, pp. 2-3.

INDAABID. Oficio “INDAABIN-05-017”, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/718325/INDAABIN-05-017_Actualizaci_n_del_Nombramiento_de_Notario_del_Patrimonio_Inmobiliario_Federal.pdf

INDAABID, Oficio UJ/DNBM/532/2024, de 3 de octubre de 2024, firmado por la licenciada Naxeli Aguilar Aguilera, Directora de Área con funciones de Notariado y Bienes Muebles, del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

INDAABID, disponible en: https://sistemas.indaabin.gob.mx/EstadisticosRelativasalSIPIFP/data/2023/Estad%C3%ADsticos_Ejercicio_2023.pdf

INDAABID. Oficio “INDAABID-05-015”, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/707006/INDAABIN-05-015_copia.pdf.

INDAABIN, *Boletín Inmobiliario INDAABIN*, 10a. ed., México, 2019, p. 3, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/540406/Bolet_n_Inmobiliario_Octubre_2019.pdf

INDAABIN, HACIENDA, Lista del 01 de julio al 30 de septiembre de 2024, INDAABIN, Hacienda, disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/950461/lista_del_1_de_julio_al_30_de_septiembre_de_2024.pdf.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, disponible en [Registro Público de la Propiedad Federal | Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales | Gobierno | gob.mx \(www.gob.mx\)](https://www.gob.mx/registro-publico-de-la-propiedad-federal)

2. Legislación

Código Civil para la Ciudad de México

Ley del Notariado para la Ciudad de México

Ley General de Bienes Nacionales

Reglamento del Registro Público Inmobiliario



Breves consideraciones en torno a los créditos refaccionarios, de habilitación y avío

José Eugenio Castañeda Escobedo¹

SUMARIO:

I. Introducción. II. Naturaleza, semejanzas y diferencias. III. Garantías naturales y preferencia. IV. Garantías. V. Constitución de la hipoteca. VI. Constitución de la prenda. VII. Vigilancia. VIII. Alternativas contractuales. IX. Conclusiones. X. Fuentes de consulta.

Resumen: El artículo examina los créditos refaccionarios y los créditos de habilitación o avío como figuras tradicionales del derecho mercantil y bancario mexicano, destacando su origen histórico, naturaleza jurídica, semejanzas, diferencias y problemática actual. Se explica que ambos contratos surgieron vinculados al financiamiento de actividades productivas, especialmente en sectores como la minería, la agricultura y la industria, aunque hoy su uso se ha reducido frente a esquemas más flexibles. Se analiza que la distinción entre ambas figuras resulta cada vez menos funcional, debido a la evolución de las empresas modernas y a la amplitud de sus procesos productivos. Asimismo, se estudian sus garantías naturales, la constitución de hipotecas y prendas, los requisitos registrales, la vigilancia del destino del crédito y los efectos de la prelación frente a terceros. El texto advierte que su regulación puede generar dificultades prácticas, inseguridad jurídica y cargas accesorias para las partes. Por ello, se propone considerar alternativas contractuales más actuales, como la hipoteca industrial y el fideicomiso de garantía. Finalmente, el artículo vincula esta reflexión con la necesidad de modernizar la práctica jurídica y notarial mediante herramientas digitales, sin descuidar la seguridad jurídica.

Palabras clave: Créditos refaccionarios, de habilitación o avío, hipoteca, prenda, contratos de crédito

¹ Notario 211 de Ciudad de México.



I. Introducción

Las legislaciones mercantil y bancaria mexicanas regulan diversas especies de instituciones, operaciones y contratos crediticios en cuanto a su organización y operaciones tanto activas como pasivas. Se prevén en estas las que son más comunes en el tráfico bancario y comercial, pero subsisten otras cuya utilización se ha visto disminuida. A su vez, se van sumando las que con el paso del tiempo terminan adoptándose derivadas de los usos y prácticas bancarias. Lo anterior no impide que la dinámica empresarial en cuanto al intercambio de bienes y servicios permita la contratación bajo figuras atípicas, es decir no previstas en las leyes de la materia. Ello, en razón de que la autonomía de la voluntad y la mecánica mercantil dan lugar al desarrollo y evolución de instituciones jurídicas, sobre todo en tiempos como los actuales, en los que la globalización se impone y exige, de una parte, uniformidad, pero de otra también, amplitud de criterios jurídicos. Tal es el caso de contratos como el de suministro, los de mediación, agencia, corretaje y del denominado “*joint venture*”. En el ámbito bancario sucede así, con los hoy denominados créditos de liquidez y con otras figuras innovadas, que van cobrando auge y presencia en los usos y prácticas bancarias.

Dentro de los contratos regulados por nuestro Derecho, que tuvieron su principal origen en la época colonial, derivados particularmente de la explotación minera cuyo auge detonó en el Siglo XVII, y de figuras hoy derogadas como lo fueron el censo consignativo y el censo reservativo, siguen formando parte de la práctica bancaria y comercial, –aunque paulatinamente desplazados por otras figuras o formas de financiamiento–, los denominados créditos refaccionarios y los de habilitación o avío. Si bien se siguen celebrando, sobre todo en el interior de nuestra república como medios típicos de financiamiento en el medio agropecuario, poco a poco se van sustituyendo por otras formas de contratación crediticia. Ello se debe quizás en buena parte, como veremos durante el desarrollo de este breve ensayo, a que su regulación, llevada a la práctica trae aparejadas ciertas dificultades, restricciones y obligaciones accesorias o colaterales, que pueden hacer preferible opciones de financiación bajo esquemas contractuales distintos.

Son este tipo de contratos, especies dentro del género de los llamados, –en el lenguaje bancario–, créditos de fomento o industriales, también conocidos como créditos a la producción o préstamos para capital de trabajo.

Tuvieron en México como ya dijimos, su origen principal en el desarrollo y crecimiento que tuvo la actividad minera en la entonces Nueva España, tal y como lo consigna Joaquín Escriche en su *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia* al definir el término *Aviador*, señalando que en México es: “la





persona con cuyo dinero caudal se hace y fomenta la labor de minas y el beneficio de la plata”.

Resulta pues útil como premisa inicial, volver sobre el significado de los conceptos de habilitación, avío y refaccionario conforme al Diccionario de la Real Academia Española:

Habilitación: en cuanto a acción o efecto de habilitar, dar a alguien el capital necesario para que pueda negociar por sí.

Avío: Préstamo en dinero o efectos, que se hace a los labradores, ganaderos o mineros.

Refaccionario: Dicho de un crédito: Que procede de dinero invertido en fabricar o reparar algo, con provecho no solamente para el sujeto a quien pertenece, sino también para otros acreedores o interesados en ello.

Son pues las tres, figuras típicas de la práctica comercial y bancaria desde tiempos inveterados. Así lo acredita la efímera existencia del Banco de Avío de Minas entre los años 1784 a 1787 de nuestra época colonial, institución que por cierto terminó por quebrar dada la ausencia de políticas institucionales que salvaguardaran sus fondos, pero sobre todo por la ligereza y falta de transparencia en las asignaciones de préstamos. La historia suele repetirse, aunque pasen más de doscientos años para que ello ocurra. Le siguió a éste el Banco de Avío Industrial fundado por Lucas Alamán en 1830 y cerrado posteriormente por órdenes de Santa Anna en 1842 bajo el argumento de no poder cumplir con los objetivos de su creación.

A lo largo de la evolución de nuestro sistema jurídico dicho tipo de créditos estuvieron previstos en sucesivas legislaciones como lo fueron la Ley Bancaria de 1897, la Ley sobre Bancos Refaccionarios de 1924 y la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de ese mismo año que fue sustituida por otra de igual nombre en 1926 bajo el régimen de Plutarco Elías Calles, posteriormente por la Ley General de Instituciones de Crédito expedida por Pascual Ortiz Rubio en 1932, junto con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) que hasta esta fecha continúa vigente y finalmente por la actual Ley de Instituciones de Crédito (LIC), de julio de 1990.





II. Naturaleza, semejanzas y diferencias

Desde el punto de vista de su naturaleza jurídica, los autores concuerdan en que su mercantilidad es absoluta y si bien el otorgante puede ser cualquier clase de persona física o moral, en la práctica son especies de contratos que comúnmente son operados por instituciones de crédito, especialmente por los bancos. Por lo que hace al acreditado, éste es forzosamente un comerciante en lo personal o una sociedad mercantil, como se desprende del empleo del vocablo “empresa” en las definiciones que de cada uno de dichos contratos da la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Toda vez que ambos contratos están regulados en un mismo capítulo de la ley, resulta que, –aunque identificados de manera particular por sendos numerales–, las diferencias entre ambos parecen ser demasiado sutiles. Tan es así, que la línea que los distingue resulta ser tan delgada que puede llegar a presentarse confusión entre ambas figuras. De ahí que nos preguntamos la utilidad de su distinción en la actualidad. La necesidad de tal diferenciación ha sido justificada por algunos autores debido a que, mientras los créditos de habilitación o avío se otorgan para adquirir los insumos indispensables para la producción de bienes o servicios y en su caso el pago de salarios; los segundos se dan con el objeto de que una vez adquiridas dichas materias primas, se provea a su cultivo y/o transformación. De ahí también que los de avío tengan para su cobro preferencia sobre los refaccionarios. Aunque desde luego no resulta necesario que para la obtención de éstos últimos se hayan tenido que recibir los primeros con anterioridad.

Conviene entonces repasar las diferencias entre ambos. De una parte, pareciera que la intención del legislador al distinguir entre las dos figuras fue la de marcar una línea en cuanto a las diversas clases de actividades que desarrollan las empresas en el cumplimiento de sus metas, si bien en todos los casos, como es natural, van encaminadas a la obtención de utilidades de capital. Tomemos en cuenta, que el momento histórico en el que surgen estas figuras y la mínima evolución que su regulación ha tenido en el campo del Derecho Positivo, nos obligan a pensar que en su tiempo no existían, –cuando menos como hoy las conceptualizamos–, las llamadas empresas integradas. Esta clase de modernos consorcios involucran en sus procesos productivos toda una cadena de elementos, desde su inicio hasta su llegada al consumidor final, que les permiten abatir sus costos de producción y no depender de proveedores o distribuidores externos. Pongamos como ejemplo de ello el de algunas empresas de la industria lechera, que lo mismo se ocupan de la reproducción y crianza del ganado vacuno, de la siembra y cultivo de los granos y forrajes necesarios para su alimentación, de la ordeña, pasteurización, procesamiento y envasado de la leche, como también de su





distribución, transporte y comercialización, al tiempo que desarrollan toda una línea de productos derivados de la misma materia prima.

En aquél entonces, –me refiero a la época en que fueron regulados de origen este tipo de contratos–, se pensó que las empresas fabriles o industriales cuya tendencia original es claramente mayor hacia la transformación de las materias primas para la obtención de un producto terminado serían más afines con la figura del crédito de habilitación o avío por cuanto que la ley hace referencia específica a los conceptos quizás un tanto limitados de *“materias primas y materiales”* y luego de una manera más extensiva, pero al mismo tiempo ambigua al *“pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa”*.

Sin embargo, para los efectos del crédito refaccionario, los fines del contrato fueron un poco más extensos, si bien plasmados en términos que podríamos considerar un tanto anacrónicos para el lenguaje jurídico de hoy en día. Fue así que la obligación de destinar el importe de tales préstamos se limitó a la adquisición de: *“aperos”* (concepto que es sinónimo de los instrumentos y útiles de labranza que el artículo 323 de la LGTOC menciona en forma separada y que se extiende a los animales destinados a las faenas agrícolas, accesorios para el uso de caballos y bestias de carga, tales como sillas de montar, fustes, frenos etcétera), *“abonos, ganado o animales de cría; en la apertura de tierras para cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado”*.

El segundo párrafo de este artículo va aún más allá permitiendo que en caso de haber pacto expreso, una porción del importe del crédito se destine también a *“cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado o sobre los bienes que éste use con motivo de la misma, al tiempo de celebrarse el contrato, y que parte así mismo de ese importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiere incurrido el acreditado por gastos de explotación o por la compra de los bienes muebles e inmuebles, o de la ejecución de las obras que antes se mencionan, siempre que los actos u operaciones de que procedan tales adeudos, hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato”*.

Vemos entonces que el alcance de la figura del crédito refaccionario es mucho más extenso que el del de habilitación o avío; si bien sujeto a ciertas restricciones en cuanto a proporcionalidad y antigüedad de los adeudos a cuyo pago se debe destinar.

Aquí surge la evidencia del primer problema que puede suscitar confusión entre ambas figuras. ¿Cuándo el legislador, al definir el crédito de habilitación o





avío se refiere a “*materias primas y materiales, pago de jornales y salarios*”, pero sobre todo “*a los gastos directos de explotación indispensables para los fines de la empresa*”, no está implícitamente invadiendo la esfera de los objetivos del crédito refaccionario que el texto del artículo 323, permite que sean mucho más extensos? ¿No podría el beneficiario de un crédito de habilitación o avío extender los fines del capital prestado a la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de su empresa? ¿Estaría acaso en tal supuesto desviando los recursos a fines distintos y colocándose entonces en causales de incumplimiento que pudieran dar lugar al pago de penas convencionales, de vencimiento anticipado, de restricción del crédito, denuncia del contrato, pérdida de la prelación por parte del acreditante e incluso de ejecución de las garantías?

En nuestro concepto la respuesta es rotundamente negativa. ¿Qué necesidad hay entonces, hoy en día, de seguir haciendo la distinción entre ambas figuras y regularlas de forma independiente, aunque confusa?

Parece que en la actualidad, no habría tal deber de diferenciar entre ambas.

La duda se extiende, si nos referimos a las limitaciones que impone el segundo párrafo del propio artículo 323 al señalar que: “*parte del importe del mismo*” pueda destinarse al pago de obligaciones fiscales a cargo del acreditado (aquí debemos entender por éstas no solo impuestos, contribuciones y derechos, sino sobre todo en la actualidad también las cuotas patronales destinadas al Seguro Social, cuotas del Infonavit y aquellas que deben cubrirse por concepto de pagos del Sistema de Ahorro para el Retiro). Todas estas últimas, son consecuencia directa del pago de jornales y salarios a los que se refiere únicamente el artículo 321. ¿Debemos entonces entender por mayoría de razón que ambos conceptos son entonces análogos y por consecuencia complementarios?

Abundando en lo anterior, la ley no es clara al no precisar el alcance del concepto “*parte del importe del mismo*” y lo es menos cuando autoriza a que “*parte asimismo de dicho importe*” pueda aplicarse a otros conceptos como lo son los gastos de explotación, compra de muebles e inmuebles, ejecución de obras, etcétera. ¿Cuánto es parte del mismo? ¿Debemos entender que la menor, la mayor o igual porción del principal, pueda ser distraído a lo que podríamos definir como fines secundarios o accesorios del crédito? ¿No podría entonces destinarse la totalidad del crédito para estos propósitos? ¿Cambiaría su naturaleza, o deberíamos encuadrarlo bajo otra figura?

En este último sentido, sin embargo, es la Ley de Instituciones de Crédito en sus artículos 65 y 66 fracción V, la que nos da luz, ordenando que, cuando la parte de los créditos refaccionarios que pretendan destinarse al pago de pasivos





fiscales o de adeudos previamente contraídos por gastos de explotación o adquisición de activos fijos, exceda de un cincuenta por ciento, se requerirá resolución favorable de la Comisión Nacional Bancaria, previa a la cual deberá acreditarse la solvencia del acreditado y la seguridad del préstamo mediante análisis objetivos que garanticen la seguridad en el pago dentro del plazo previsto.

De acuerdo con Cervantes Ahumada las diferencias entre ambas figuras son pues de grado, ya que en el pasado, –en la práctica bancaria y comercial–, ambas figuras se han considerado como sinónimos, por lo que creemos que a la fecha no hay necesidad de que subsistan separadas, sobre todo tomando en cuenta, como ya expresamos, que en la actualidad la actividad económica y sobre todo la que se relaciona con la industria de la transformación, ha evolucionado de tal manera que las distinciones se hacen innecesarias y pueden constituir un obstáculo que dificulte la dinámica de esta clase de financiamientos.

III. Garantías naturales y preferencia

Es importante tener en mente que el reconocimiento y especial regulación que el legislador otorga a este tipo de contratos crediticios, es el distinguir, –como veremos más adelante–, entre éstos y otros tipos de financiamientos, a fin de que los que nos ocupan, tengan una especial prelación y sean en principio preferentes en cuanto a su cobro, respecto de otros que podríamos denominar préstamos ordinarios, con la salvedad, –como sabemos–, de los créditos hipotecarios previamente inscritos y de los llamados de dominio, que no son otros, sino los que derivan de sentencia firme de una acción reivindicatoria que hubiese puesto en entredicho la legitimidad de los derechos de propiedad sobre los bienes otorgados en garantía.

Tanto los créditos de habilitación o avío, como los refaccionarios llevan implícita una garantía que podemos llamar natural. Es decir que tomando en cuenta que el propósito de los mismos es destinar su importe a los fines propios de la producción en el ámbito de la actividad empresarial del aviado o refaccionado, los fondos del financiamiento están subordinados a dichos fines. Van como acostumbra a decirse en la jerga económica actual, “etiquetados” al cumplimiento de objetivos específicos. En el caso de los primeros, las propias materias primas y materiales que se adquieran con su importe constituyen dicha garantía natural. En el de los segundos, lo son las fincas, construcciones, edificios, maquinarias, aperos, instrumentos muebles y útiles. En ambos casos, la garantía se extiende de suyo a los frutos, artefactos y productos futuros pendientes o ya obtenidos de la empresa.





En adición a las garantías naturales que les son propias, cuando los créditos se otorgan bajo la forma del contrato de apertura, –que a su vez puede ser simple o en cuenta corriente–, la propia ley prevé la conveniencia de que el acreditado suscriba pagarés para documentar en forma adicional el importe del préstamo, en número igual al de las ministraciones que en numerario se hayan de otorgar. Dichos pagarés deberán ser causales, es decir, relacionar en el cuerpo de su texto el origen de su procedencia que lo será en todo caso el contrato de crédito mismo. La ley no aclara, sin embargo, cuál sea la utilidad de la suscripción de estos títulos, pues el hecho de que deban incluir en su redacción el origen de la obligación que supone su suscripción pareciera hacer nugatoria las ventajas que la tenencia de dichos pagarés puede suponer para el aviador o refaccionador, como títulos independientes que incorporan el derecho crediticio por sí mismos. El tenedor de los pagarés, si llegase a transmitirlos por endoso o cesión ordinaria, seguirá siendo solidariamente responsable por su importe que representará en todo caso una parte alícuota del principal del crédito, siendo inherentes al mismo tanto los accesorios como las garantías otorgadas para su seguridad. La redacción del artículo 325 de la LGTOC, parece entonces ser una excepción a las reglas generales para el ejercicio de la acción cambiaria, en cuanto a que tal y como está previsto para la letra de cambio en el artículo 168 de la misma ley, –disposición aplicable de igual forma a los pagarés–, solo una vez agotados los medios conducentes para el cobro del título de crédito, podría intentarse la acción causal en la vía ordinaria. Lo cual parece ser que en el caso de los pagarés causales derivados de los créditos que nos ocupan no es indispensable.

¿Qué pasaría entonces si los pagarés no se hubiesen suscrito incluyendo la cláusula de causalidad, sino como títulos independientes, como suele ocurrir en la práctica? ¿Tendrá el acreditado alguna excepción que opere en su defensa en caso de que se intente un doble cobro? Desde luego que sí, pero muy probablemente le corresponderá a él probarlo judicialmente.

IV. Garantías

Ya mencionamos que los contratos de habilitación o avío y los refaccionarios tienen la ventaja de contar con las garantías inherentes a su propio fin, las cuales hemos identificado como garantías naturales. Es decir, se constituyen por los propios bienes tanto muebles como inmuebles que se adquieran, construyan o exploten con el producto del crédito, así como los frutos y productos actuales o futuros que el desarrollo del objeto de la empresa suponga y que deriven de la utilización del financiamiento mismo. Ahora bien, ¿cuál es la naturaleza jurídica de dichas garantías? Se trata sin duda de derechos reales. En tratándose de los bienes ad-





quiridos con el importe del crédito y de los frutos de los mismos, opera por ministerio de ley la constitución de prenda sin transmisión de posesión, figura por demás idónea para los fines de este tipo de contratos. Dicha garantía real goza de su propia regulación. Así lo debemos entender, de la lectura del artículo 329 de la LGTOC y de la fracción III del artículo 66 de la LIC. Para este caso, como veremos más adelante, se considera al deudor como depositario judicial de los bienes pignoralos con todas las obligaciones que corresponden a la seguridad de su conservación, guarda y custodia, así como su eventual entrega a un almacén general de depósito tal y como lo ordena el artículo 363 de la misma LGTOC al regular esta clase de prendas.

V. Constitución de la hipoteca

Ahora bien, cuando se trata de bienes inmuebles no cabe duda que la única garantía real posible lo es la hipoteca, la cual en este caso no puede operar por mero capricho del legislador, sino que por su especial naturaleza debe ser constituida necesariamente en escritura pública otorgada ante notario, salvo casos verdaderamente excepcionales y por montos irrisorios, que en la práctica actual no se dan, es decir, cuando su valor sea menor al importe de un año de salario mínimo.

Lo anterior lo afirmamos con base en los argumentos que enseguida se expresan. No obstante que la propia LGTOC consigna la posibilidad de que este tipo de créditos se formalicen en contrato privado ante dos testigos y ratificadas sus firmas ante el registrador, y que la Ley de Instituciones de Crédito en su artículo 66 fracciones I y II prevea la posibilidad de que su otorgamiento pueda ser hecho:

I.- Según convenga a las partes y cualquiera que sea su monto, en póliza ante corredor público titulado, en escritura pública o en contrato privado, que en este último caso se firmará por triplicado ante dos testigos y se ratificará ante notario público, corredor público titulado, juez de primera instancia en funciones de notario o ante el encargado del Registro Público correspondiente;

II. Sin satisfacer más formalidades que las señaladas en la fracción anterior, se podrán establecer garantías reales sobre bienes muebles o inmuebles, además de los que constituyen la garantía propia de estos créditos, o sobre la unidad agrícola, ganadera o de otras actividades primarias, industrial, comercial o de servicios.





La realidad jurídica es que dichas garantías no pueden formalizarse de esta manera. En principio, por qué en lo que se refiere a la intervención de los corredores públicos atento a lo que señala el artículo 6º fracción V de la Ley Federal de Correduría Pública (LFCP), la actuación de tales profesionistas como fedatarios públicos se restringe exclusivamente a las cuestiones mercantiles, y aunque en este caso la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles como contrato accesorio derive de un contrato mercantil, su naturaleza es eminentemente civil. Adicionalmente, se les prohíbe expresamente a los corredores públicos actuar en todo lo concerniente a inmuebles, circunscribiendo su legitimación para formalizar garantías hipotecarias únicamente para los casos en que estas versen sobre buques, navíos y aeronaves. En abono a lo anterior, es de tenerse en cuenta que la LFCP al haber entrado en vigor a fines del mes de enero de 1993, es decir con posterioridad a la Ley de Instituciones de Crédito, derogó en la práctica lo dispuesto en el artículo 66 de la LIC de acuerdo a lo señalado en su artículo transitorio segundo.

Por otra parte, siendo la materia inmobiliaria competencia de las legislaturas de las entidades federativas por disposición constitucional, ésta se regula en las legislaciones locales. Por ello, el artículo 2917 del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), –al igual que en el resto de los estados mediante disposiciones similares–, remite para la formalización de las garantías hipotecarias al mismo régimen que se exige para su compraventa, que es el de la escritura pública notarial. Así lo disponen los artículos 2317 y 2320 del mismo ordenamiento para todos aquellos casos en que el valor de la garantía sea superior al equivalente a un año de salario mínimo diario general vigente, como ya mencionamos. Lo anterior equivale hoy en día a poco más de veinte mil pesos, moneda nacional, lo que en la práctica hace inaplicable dicho beneficio en cuanto a la forma.

La fracción IV del artículo 326 de la LGTOC, ordena que ambos tipos de contratos deberán ser inscritos en el Registro de Hipotecas (Registro Público de la Propiedad) o en el de Comercio cuando en la garantía no se incluya la de bienes inmuebles, añadiendo que solo desde la fecha y hora de su inscripción, surtirá efectos contra terceros. Llama poderosamente la atención que en este último caso, y así ha sido históricamente la ley ordene la inscripción del crédito únicamente en el Registro Mercantil, no así en el Registro de Bienes Muebles que normalmente opera en todos los Registros de la Propiedad, por lo menos respecto de aquellos bienes pignoralados que puedan ser identificados de manera indubitable, estén debidamente facturados y que físicamente se ubiquen dentro de la misma circunscripción territorial que la del Registro de que se trate. Para ello, existe disposición expresa en el CCDF, en su artículo 2859 y las hay también en la mayoría de los de las diversas entidades federativas. Dicha disposición señala a la letra:





Artículo 2859. Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. Cuando la prenda quede en poder del deudor, para que surta efectos contra tercero debe inscribirse en el Registro Público. La inscripción sólo podrá efectuarse si se trata de bienes que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable y si conforme al Reglamento del Registro pueden ser materia de inscripción. El deudor puede usar de la prenda que quede en su poder en los términos que convengan las partes.

VI. Constitución de la prenda

En nuestro sistema jurídico, por regla general, los efectos de la inscripción registral son meramente declarativos y no constitutivos de derechos. Lo anterior significa que, si la garantía no queda inscrita, el derecho real existirá como tal, pero no podrá asegurarse su prelación preferente respecto de otros derechos, ni tampoco su oponibilidad frente a terceros. Por ello, es indispensable que la prenda mercantil, sea debidamente inscrita en el correspondiente Registro Público de Comercio que corresponda al domicilio social del comerciante o sociedad acreditados a fin de que sea oponible a terceros. Lo mismo sucede con la garantía hipotecaria en general, que requiere además de la formalidad de escritura notarial, para poder ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de la prenda civil, al ser un contrato consensual, la prenda queda constituida de pleno derecho sobre los bienes objeto de garantía, sin más formalidades que las que deriven de la celebración del propio contrato principal que le de origen. Sin embargo, en este caso concreto, la LGTOC, prevé una excepción a la regla general, pues si bien por una parte los artículos 322 y 324 refieren que los bienes a cuya adquisición, producción o edificación se haya de destinar el crédito, quedan afectos al pago en favor del acreedor, cuando se trate de la garantía prendaria, ésta quedará constituida solamente una vez que el contrato hubiese sido inscrito en el Registro correspondiente, tal como lo dispone la fracción VII del artículo 334 de la misma Ley en relación con el artículo 326, siendo dicho registro el denominado Registro Único de Garantías Mobiliarias (RUG); lo cual podemos interpretar en el sentido de que si no ocurre así, la obligación de pago existirá, pero no estará amparada por garantía alguna, pues los efectos de la inscripción serían por excepción, de carácter constitutivo.

Ye hemos comentado, que para la concesión de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, está prevista tanto en la LGTOC como en la LIC, la constitución de prenda sin desposesión, –que en nuestro Derecho se ha denominado





“prenda sin transmisión de posesión”–, como medio accesorio para dar forma a las garantías naturales que derivan de su otorgamiento. El deudor en estos casos conserva en su poder los bienes pignorados, adquiriendo además las obligaciones de un depositario judicial por lo que hace a su seguridad y conservación, lo que incluye la eventual responsabilidad no sólo civil, sino también penal en su desempeño. En estos casos, si bien la regulación de este tipo de prenda de reciente inclusión en la ley (2003), debemos interpretar por mayoría de razón, que la prenda natural regulada para los contratos de que venimos hablando, quedará sujeta a las disposiciones que le son propias en la sección VII, capítulo IV, título II de la misma LGTOC.

Otra excepción a las reglas generales de nuestro sistema jurídico es a la que se refiere el artículo 331 de la ley de la materia. Por lo común, para otorgar una garantía que constituya un derecho real sobre un bien o derecho, se requiere en principio ser propietario o titular del mismo, o bien gozar de facultades suficientes para su disposición como sería el caso de un poder de dominio. En el caso que nos ocupa, la prenda que garantice este tipo de créditos podrá ser constituida por aquel que explote la empresa a cuyo fomento se destine el crédito aún cuando no sea propietario de ella, a menos que *“...tratándose de arrendatarios, colonos o aparceros, obre inscrito el contrato respectivo en los Registro de Propiedad, de Crédito Agrícola, de Minas o de Comercio correspondientes, y en ese contrato el propietario de la empresa se haya reservado el derecho de consentir en la constitución de la prenda...”*

VII. Vigilancia

El artículo 327 de la LGTOC dispone como una obligación para el acreedor en los contratos de habilitación o avío y refaccionarios, el vigilar el estricto cumplimiento de los fines del mismo, debiendo cuidar que su importe se invierta precisamente en los objetos determinados en el contrato. En caso de que se pruebe que el destino del crédito fue distraído de dicho objeto con conocimiento del aviador o refaccionador, por su negligencia perderá la preferencia que suponen dichos créditos en su propio perjuicio. A este respecto conviene comentar que nada dice la Ley, bajo este supuesto sobre, ¿qué ocurriría si el adeudo ha sido documentado con los pagarés causales a que nos referimos líneas arriba? ¿Podrían otros acreedores exigir la cancelación de tales pagarés en cuanto títulos que traen aparejada ejecución y dejar a los acreedores sin el privilegio del título ejecutivo? De la simple lectura del numeral citado, parece que así es. Sin embargo, la pérdida de esta preferencia en el pago deberá en todo caso ser decretada judicialmente ya sea en un procedimiento ordinario o llegado el caso del concurso de acreedores.





A fin de poder cumplir con la obligación de vigilancia referida, el mismo artículo concede al acreedor el derecho de designar en cualquier tiempo a un interventor, es decir, a una persona que autorice y fiscalice la correcta operación de los negocios de la empresa acreditada, a fin de asegurar el cumplimiento estricto de los deberes del aviado o refaccionado en relación con él o los créditos de que se trate. Éste, deberá facilitar al interventor todo lo necesario para el cumplimiento de su función, debiendo correr sus gastos y remuneraciones por cuenta del acreedor. De manera ambigua y a nuestro juicio desproporcionada, el legislador concede al acreedor de esta clase de créditos, el ejercicio de facultades de vigilancia no únicamente sobre el destino del préstamo de que se trate sino incluso sobre la totalidad de los aspectos que involucren la operación y administración del negocio. Al disponer que en el caso de que el acreditado no atienda su negociación con la diligencia debida, el acreedor podrá dar por vencido anticipadamente el préstamo, rescindir el contrato y exigir el pago inmediato tanto del principal como de los accesorios, se coloca al acreditado en un estado de inseguridad que raya en la indefensión. Ello, toda vez que a criterio del interventor de manera arbitraria y subjetiva se pudiera emitir un dictamen que atente contra el principio básico de igualdad entre los contratantes, sobre todo en tratándose de comerciantes; razón por la cual la ley dispone que la lesión no se configura en la materia mercantil.

Por otra parte, la ley no hace distinción para el caso de que exista pluralidad de acreedores respecto de la misma clase de créditos. En este supuesto podría haber también más de un interventor, y en tal caso cada funcionario de esta clase, estaría limitado a la vigilancia del uso del crédito de que fuera titular su mandante, pero a su vez tendría derecho a observar y emitir opiniones sobre la marcha de toda la empresa, con la consecuente inseguridad que generaría la eventual discrepancia de criterios en esta materia. En este extremo y salvo el caso de que se hubiese pactado y previsto un arbitraje entre las partes, sólo la autoridad judicial podría dirimir a quién de los interventores corresponde la razón para determinar la eventual negligencia en la administración de la empresa y si sería el caso de que él o los créditos en cuestión debieran tenerse por vencidos en forma anticipada con todas las consecuencias legales que tal situación supondría.

Como ya hemos mencionado, la obligación de vigilar la inversión que deba hacer el acreditado con el producto del empréstito subsiste para el acreditante aún cuando para el caso de que hubiere transmitido por la vía del endoso, –y en tal sentido debemos entender también por cesión ordinaria–, los pagarés causales a que se hemos hecho referencia en páginas anteriores, a los cuales se refiere el artículo 325 de la LGTOC. Esto puede ocurrir en la práctica mercantil



para el caso de que el tenedor de los títulos hubiese realizado una operación de descuento de los pagarés y éstos ya obren en poder de un tercero que será causahabiente del importe del préstamo. Para este caso, dice el artículo 327 segundo párrafo de la LGTOC, el acreditante que hubiese cedido su derecho tendrá por ministerio de ley, el carácter de mandatario de los tenedores de los pagarés emitidos. Vemos aquí cómo el legislador se va complicando sin querer, con figuras e instituciones jurídicas que resultan ajenas a la naturaleza del crédito que nos ocupa, al crear obligaciones accesorias nuevas entre las partes, en este caso entre quien originalmente hubiese actuado como refaccionante o aviador y quien lo sustituya en la titularidad del derecho al cobro del importe del préstamo. Sabemos, que el mandato es por naturaleza un contrato oneroso que genera para el mandante la obligación de pagar al mandatario un honorario por la realización de su encargo, y que solamente es gratuito por excepción, cuando así se ha pactado expresamente. Sin embargo, el ejercicio de un mandato por ministerio de ley no puede llevar implícita la realización de actos jurídicos por parte del mandatario, sin que éste tenga derecho a una contraprestación, que para ser determinada, irá de la mano del beneficio obtenido por aquel en cuyo favor se hayan realizado tales actos. Lo anterior, se fortalece si consideramos que, para el caso concreto, estamos ante un mandato aplicado a actos concretos de comercio, el cual quedaría regido por las disposiciones aplicables a la comisión mercantil.

VIII. Alternativas contractuales

Hemos comentado a lo largo de este breve trabajo diversos aspectos y características que son propias de los contratos de crédito refaccionarios y de habilitación o avío, procurando hacer una crítica objetiva de estas figuras. Las dificultades que en la práctica puede suponer el cumplir con todos los requisitos que la ley les impone, –no tanto para su otorgamiento sino para la seguridad y certeza de las partes que intervienen en el contrato–, han provocado en los hechos que, en años recientes, su número sea cada vez más reducido, tanto por parte de las instituciones de crédito como para los comerciantes y empresas en general. Los primeros para cumplir con su principal fin que es el de colocar dinero en el mercado para coadyuvar en el desarrollo y crecimiento de la actividad económica y los segundos con el objetivo de generar fuentes de empleo y ganancias de capital que a vez procuren el progreso social, han encontrado formas más sencillas y seguras de contratación, procurando agilizar los flujos financieros a la vez que aseguran la certidumbre del retorno de los capitales prestados.

En este camino, se han vuelto más comunes y recomendables las denominadas hipotecas industriales previstas en el artículo 67 de la LIC, que encontrarán





algunos de sus antecedentes en los créditos refaccionarios y de habilitación o avío ya que en éstos se busca que las garantías naturales tengan un alcance extendido. El problema estriba en que como hemos visto, los requisitos para que eso se logre de manera expedita, segura y a bajo costo son demasiados.

El mencionado artículo de la LIC, tiene idéntica réplica en el numeral 50 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, para comprender a su vez a las uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, etcétera. Dicha disposición de la LIC, dice a la letra:

Artículo 67.- Las hipotecas constituidas a favor de las instituciones de crédito sobre la unidad completa de la empresa agrícola, ganadera o de otras actividades primarias, industrial, comercial o de servicios, deberán comprender la concesión o autorización respectiva, en su caso; todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación, considerados en su unidad. Podrán comprender, además, el dinero en caja de la explotación corriente y los créditos a favor de la empresa, originados por sus operaciones, sin perjuicio de la posibilidad de disponer de ellos y de sustituirlos en el movimiento normal de las operaciones, sin necesidad del consentimiento del acreedor, salvo pacto en contrario.

Las instituciones de crédito acreedoras de las hipotecas a que se refiere este artículo permitirán la explotación de los bienes afectos a las mismas conforme al destino que les corresponda, y tratándose de bienes afectos a una concesión de servicio público, las alteraciones o modificaciones que sean necesarias para la mejor prestación del servicio público correspondiente. Sin embargo, las instituciones acreedoras podrán oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes y a la fusión con otras empresas, en caso de que se origine con ello un peligro para la seguridad de los créditos hipotecarios.

Las hipotecas a que se refiere este artículo deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad del lugar o lugares en que estén ubicados los bienes...

Como puede apreciarse de la lectura de esta disposición, esta figura, va mucho más allá en cuanto al alcance de las garantías necesarias para salvaguardar la seguridad del crédito. Tiene además la ventaja de que no condiciona la prelación del derecho real de hipoteca a ninguna otra circunstancia que no sea la que derive de su propia naturaleza, es decir, su inscripción oportuna en el Registro Público de la Propiedad del lugar o lugares donde se ubiquen los bienes. Resulta pues mucho más útil constituir esta clase de hipotecas que pueden operar sobre cualquier tipo de financiamiento crediticio que sea otorgado por una institución de crédito en favor de un comerciante, ya sea persona física o moral, sobre todo cuando se trata de créditos a mediano o largo plazos. Con independencia de lo anterior, las partes son libres de pactar en el mismo instrumento cualquier clase





de restricciones, derechos y obligaciones relativos al destino del crédito, a la manera en que deberá acreditarse éste, así como penas convencionales, supuestos de vencimiento anticipado y al eventual facultad de vigilancia que pueda ejercer el acreditante sobre la buena marcha de los negocios de la empresa acreditada. Por otra parte, al quedar incluidas en la garantía hipotecaria, no solo los inmuebles sino también aquellos bienes muebles afectos a la producción e incluso el dinero en caja, las cuentas por cobrar e incluso las concesiones cuando sea el caso, no se hace necesaria la constitución adicional de garantías prendarias ni la inscripción de éstas en el registro de comercio, pues basta para ello el registro de la propiedad. Dichas ventajas hacen de la hipoteca industrial una figura moderna y altamente recomendable para la instrumentación de financiamientos crediticios mercantiles en los actuales tiempos.

Otra opción alternativa a los créditos objeto de este análisis lo son sin duda los fideicomisos de garantía y fuente de pago previstos y regulados por los artículos del 395 al 407 de la LGTOC y que pueden constituirse para dar certeza a los otorgantes de cualquier clase de créditos destinados a un objeto específico y que pueden prever la posibilidad contractual de un procedimiento de ejecución que podríamos describir como sumario en cuanto a su agilidad para el caso de incumplimiento de la parte garante.

IX. Conclusiones

Como mencionamos al principio, los créditos refaccionarios y de habilitación o avío, son figuras jurídicas de una añeja tradición en nuestro Derecho. Sin embargo, como ya comentamos, en los tiempos actuales ha caído en un virtual desuso junto con otras que aún subsisten en nuestros cuerpos legales como la letra de cambio y los certificados de participación por mencionar solamente dos ejemplos. A su vez en el ámbito bancario y financiero han surgido otras instituciones que permiten dinamizar y agilizar el tráfico económico y el intercambio de bienes y servicios; muchas otras formas novedosas han llegado y otras están por venir.

Hemos llegado a una época en que todo debe ser hecho de forma rápida y con niveles de eficiencia nunca imaginados, sin que por ello nos esté permitido descuidar la seguridad y la certeza jurídicas a que como abogados y notarios estamos obligados en beneficio de las partes.

La contratación a través de medios electrónicos y la denominada firma digital, son hoy una realidad insoslayable. La tendencia actual es a eliminar el documento físico como medio para materializar los actos jurídicos. Pasaremos en algún mo-





mento de forma total del soporte papel al soporte virtual o electrónico a fin de que la información resguardada, sea a su vez inalterable y pueda además viajar de forma prácticamente instantánea de un extremo a otro del planeta. En España y Francia, por mencionar solo un par de ejemplos, el protocolo notarial electrónico es una realidad práctica cotidiana y los registros públicos operan casi exclusivamente a través de dichos medios. En nuestro país, si bien ha habido avances en ese sentido y la contratación electrónica y el uso de firmas digitales se encuentran reguladas como formas alternativas de manifestación del consentimiento y se utilizan cotidianamente seguimos rezagados en cuanto a su implementación generalizada.

La legislación notarial de la Ciudad de México ya prevé la mecánica para la puesta en marcha del protocolo notarial y se han logrado avances significativos a través de la denominada Red Integral Notarial (RIN), pero la falta de recursos financieros suficientes y la ausencia de una voluntad política más proactiva por parte de las autoridades reguladoras han venido retrasando el que dichas normas se conviertan en una realidad plena.

La mayoría de las herramientas digitales como es el caso ahora de la inteligencia artificial (IA), se adelantan a su normativa jurídica, y se convierten en una realidad práctica antes de que se expidan las reglas que las regulen y controlen, en pocas palabras el Derecho suele llegar tarde.

Sin embargo, ante este torbellino de cambios tecnológicos que afectan nuestra práctica en el ámbito jurídico, es obligación y compromiso de quienes tenemos el privilegio de estudiar y practicar la ciencia del Derecho, mantenernos actualizados y dejar de lado cualquier prejuicio en contra de los avances que a veces por intempestivos nos abruma. De esta manera podremos cumplir de mejor manera nuestro compromiso profesional y académico en beneficio de la sociedad y de las nuevas generaciones de juristas.





X. Fuentes de consulta

1. Bibliografía

- CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor M., *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, comentada, México, Porrúa, 2004.
- CARVALLO YAÑEZ, Erick, *Nuevo Derecho Bancario y Bursátil Mexicano*, 7a. ed., México, Porrúa, 2006.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl, *Títulos y Operaciones de Crédito*, 17a. ed., 3a. reimp., México, Porrúa, 2007.
- DÁVALOS MEJÍA, Carlos Felipe, *Derecho Bancario y Contratos de Crédito*, 2a. ed., México, Oxford University Press, 2003.
- DÍAZ BRAVO, Arturo, *Títulos y Operaciones de Crédito*, México, IURE Editores, 2006.
- ESCRICHE, Joaquín, *Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia*, México, Porrúa, 1979.
- GUZMÁN HOLGUÍN, Rogelio, *Derecho Bancario y Operaciones de Crédito*, 3a. ed., México, Porrúa, 2008.
- MUÑOZ, Luis, *Derecho Bancario*, actualizada por Canales Pichardo Víctor Manuel, México, Cárdenas Editor Distribuidor, 2001.
- QUINTANA ADRIANO, Elvia Arcelia, *Legislación Mercantil, Evolución Histórica, México 1325-2005*, México, Porrúa, 2005.
- SOTO SOBREIRA Y SILVA, Ignacio, *Créditos Refaccionarios y de Habilitación o Avío*, México, Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., s.f.
- VISOSO DEL VALLE, Francisco J., *La apertura de crédito y sus especies*, México, Porrúa, 2009.





2. Legislación

Código Civil para el Distrito Federal

Ley Bancaria de 1897 (Ley de Instituciones de Crédito)

Ley de Instituciones de Crédito de 1990

Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

Ley del Notariado para la Ciudad de México

Ley Federal de Correduría Pública

Ley General de Instituciones de Crédito de 1932

Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Ley sobre Bancos Refaccionarios de 1924



El albacea en el derecho sucesorio mexicano: conveniencia práctica de su desaparición como figura necesaria

Asprón Ortiz, Julio César¹

En homenaje a mi padre,
Juan Manuel Asprón Pelayo, maestro de generaciones.
Con gratitud por su entrega y dedicación a la enseñanza,
que han dejado una huella profunda en quienes hemos aprendido de él.

SUMARIO:

I. Introducción. II. Origen histórico y razón de ser del albaceazgo. III. Régimen jurídico del albacea en el derecho sucesorio mexicano. IV. Naturaleza jurídica del albacea y problemas de encuadre. V. Naturaleza jurídica de la herencia y responsabilidad patrimonial. VI. Inconvenientes prácticos del albaceazgo necesario. VII. El papel preventivo del notariado ante una sucesión sin albacea necesario. VIII. Propuesta de replanteamiento normativo. IX. Conclusiones. X. Fuentes de consulta.

Resumen: El artículo examina la conveniencia de replantear la figura del albacea en el derecho sucesorio mexicano. A partir de su origen histórico, régimen jurídico y problemas prácticos, se evidencia que puede generar costos, retrasos y confusión de roles. Se propone sustituirlo, según el caso, por la gestión directa de los herederos, representantes comunes, ejecutores especiales o administradores judiciales, destacando el papel preventivo del notariado como vía para lograr sucesiones más simples, claras y acordes con la realidad familiar.

Palabras clave: Albacea; sucesión; comunidad hereditaria.

¹ Notario 50 de Ciudad de México

I. Introducción

La inquietud central de este trabajo nació de una escena que, por desgracia, no es excepcional en la práctica sucesoria. En una sucesión que conocí, el testador instituyó como herederos a su esposa e hijos y nombró albacea a su hermano. El hermano aceptó el cargo, se asesoró, decidió cobrar la retribución legal y, poco a poco, empezó a comportarse como si la muerte del autor de la herencia le hubiera trasladado una autoridad familiar: opinaba dónde debía invertirse el dinero, condicionaba la entrega de recursos para la manutención de los hijos y llegó a pretender decidir aspectos de la vida cotidiana de la familia. Lo más revelador no fue sólo la conducta del albacea, sino la reacción inicial de la viuda, quien pensó que el albacea era la persona llamada a seguir tomando las decisiones que antes tomaba el *de cuius*.

Ese caso resume el problema de fondo. En el imaginario social, el albacea suele ser visto como un sustituto del autor de la sucesión, como un guardián superior de la familia o como quien “manda” sobre los bienes hereditarios. Jurídicamente, esa percepción es equivocada. Los herederos son los titulares del interés patrimonial; el albacea no es propietario de los bienes, no continúa la personalidad familiar del causante y no puede transformar su encargo en una jefatura privada. Sin embargo, la forma en que está construida la institución favorece la confusión.

Por eso conviene formular la pregunta de manera directa: ¿la existencia necesaria del albacea responde todavía a una exigencia técnica del derecho sucesorio mexicano o se conserva, más bien, por inercia histórica? La respuesta no es menor. En la vida real, una institución mal comprendida puede generar costos, retrasos, litigios y, sobre todo, una alteración indebida de la posición jurídica de quienes sí son destinatarios naturales de la herencia.

La tesis que sostengo es que el albacea debe desaparecer como figura necesaria en el sistema sucesorio mexicano o, cuando menos, dejar de ser una pieza estructural e inevitable del procedimiento. No propongo desproteger a acreedores, legatarios, personas menores de edad o personas con discapacidad; tampoco propongo desconocer la voluntad del testador. Lo que propongo es separar la función de la persona: asegurar bienes, formar inventario, pagar deudas, rendir cuentas y adjudicar son tareas necesarias; lo discutible es que deban recaer, en todo caso, en un albacea universal.

El punto de partida normativo es conocido: la herencia es la sucesión en todos los bienes, derechos y obligaciones del difunto que no se extinguen por la muerte; además, a la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derecho a



la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se haga la división. Cada heredero puede disponer de su derecho en la masa, aunque no de los bienes concretos que forman la sucesión. Si los titulares del interés económico y jurídico son los herederos, no parece indispensable interponer automáticamente a una tercera persona que administre, decida y represente.

El análisis se desarrolla en ocho pasos. Primero, se revisa el origen histórico del albaceazgo. Después, se examina su régimen jurídico en la Ciudad de México. Enseguida se estudian las principales teorías sobre su naturaleza jurídica y se contrastan con la naturaleza de la herencia. A partir de ello, se exponen sus inconvenientes prácticos, el papel que puede asumir el notariado y una propuesta de replanteamiento normativo. El objetivo no es destruir por afán de novedad una institución tradicional, sino preguntarnos si todavía cumple una función que no pueda realizarse de manera más sencilla, más coherente y justa.

II. Origen histórico y razón de ser del albaceazgo

La palabra albacea suele vincularse con la voz árabe *al-wasiyya*, asociada a la idea de cuidar o ejecutar una disposición testamentaria. La etimología es sugerente, porque revela que la figura nace ligada a la ejecución de una voluntad ajena, especialmente de la última voluntad. Pero la etimología no resuelve la pregunta institucional. Muchas figuras tienen una explicación histórica clara y, no obstante, pierden justificación cuando se insertan en sistemas normativos distintos de aquellos que les dieron origen.

El derecho romano clásico no conoció el albaceazgo como pieza central de la sucesión. En términos generales, el heredero ocupaba la posición patrimonial del causante respecto de los derechos y obligaciones transmisibles. La necesidad de un tercero que ejecutara la herencia no aparecía como requisito natural del sistema. La figura que hoy llamamos albacea adquiere relevancia bajo la influencia del derecho canónico medieval y de ciertas prácticas germánicas, sobre todo cuando se pretendía asegurar el cumplimiento de disposiciones piadosas, mandas religiosas o liberalidades que podían ser resistidas por los herederos.

La intervención eclesiástica explica buena parte del fenómeno. Si el testador destinaba bienes a sufragios, obras de caridad o instituciones religiosas, podía requerirse una persona con autoridad suficiente para exigir el cumplimiento de esa voluntad. En ese contexto, el albacea cumplía una función clara: defender la voluntad testamentaria frente al interés inmediato de quienes recibían el patrimonio. Después, al secularizarse la materia sucesoria, el executor testamentario pasó a los ordenamientos civiles y se convirtió en una institución de derecho privado.



El problema surge cuando la figura se traslada sin depuración a sistemas en los que la herencia se transmite desde la muerte y en los que los herederos son, desde ese momento, titulares de la masa hereditaria. En el *common law*, por ejemplo, el *executor* o *administrator* tiene un sentido distinto: el patrimonio hereditario se somete a un proceso de administración y liquidación en el que el representante personal concentra facultades para pagar pasivos y distribuir el remanente. Allí, la figura se explica por la estructura del propio sistema.

En cambio, en los sistemas de tradición romano-germánica, el heredero tiene una posición mucho más directa respecto del patrimonio del causante. La sucesión no requiere, por esencia, que un tercero adquiera o administre la masa para luego transmitirla. Por ello, el albacea mexicano aparece como una figura híbrida: se le exige administrar y representar, pero no es propietario; se le encomienda defender la herencia, pero los efectos patrimoniales recaen en los herederos; se le atribuye liquidar, pero sus facultades de disposición están severamente limitadas.

La historia, por sí sola, no justifica la necesidad contemporánea. Que el albacea haya tenido sentido para garantizar mandas religiosas o cargas testamentarias en un contexto canónico no significa que hoy toda sucesión necesite un ejecutor universal. El derecho actual cuenta con testamentos notariales, reglas de inventario, medidas precautorias, responsabilidad civil, intervención judicial en caso de conflicto, mecanismos de protección de personas vulnerables y obligaciones fiscales identificables. La pregunta ya no es si el albacea tuvo razón de ser, sino si esa razón basta para conservarlo como institución necesaria.

III. Régimen jurídico del albacea en el derecho sucesorio mexicano

El régimen legal del albacea confirma la ambigüedad de la institución. El Código Civil vigente en la Ciudad de México le impone al albacea general obligaciones numerosas: presentar el testamento; asegurar los bienes de la herencia; formar inventarios; administrar y rendir cuentas; pagar deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias; partir y adjudicar bienes; defender la herencia y la validez del testamento; representar a la sucesión en juicio y fuera de él; garantizar su manejo; y cumplir las demás obligaciones legales. La enumeración parece sólida, pero debe leerse con cuidado. Las funciones son necesarias; lo discutible es que sea necesario un albacea para cumplirlas.

El aseguramiento de los bienes, por ejemplo, busca evitar que se dispersen los elementos de la masa hereditaria antes de determinar activos y pasivos. La finalidad es correcta. Sin embargo, la práctica muestra que el remedio puede crear problemas propios.





La formación de inventario tampoco es una función misteriosa. Es una operación jurídica, contable y documental destinada a saber qué integra la masa, qué deudas deben pagarse, qué cargas deben respetarse y qué remanente puede adjudicarse. Ese inventario puede ser formulado por herederos, peritos, contadores, auxiliares judiciales o interesados asesorados notarialmente. Lo indispensable es que sea serio, verificable y oponible; no que lo presente una persona investida con el título de albacea.

La administración y la rendición de cuentas son todavía más reveladoras. El albacea administra bienes ajenos y debe rendir cuentas de su manejo. Si el sistema crea un cargo para administrar y, al mismo tiempo, debe rodearlo de controles para que no abuse, conviene preguntarse si ese cargo debe existir en todos los casos. Cuando los herederos son mayores de edad, capaces, identificables y están de acuerdo, la administración directa puede ser más transparente y menos costosa que la administración intermedia.

El pago de deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias se explica por la responsabilidad patrimonial de la masa hereditaria, no por la existencia del albacea. Las deudas deben pagarse porque la ley lo ordena y porque los bienes hereditarios están sujetos a ese régimen, no porque exista un ejecutor. La tutela de acreedores puede asegurarse con reglas de prelación, publicidad, inventario, oposición, separación patrimonial y responsabilidad por actos de disposición indebida.

La partición y adjudicación muestran la misma tensión. El testador puede hacer la partición en el testamento; si no lo hace, los herederos pueden convenirla, y sólo a falta de acuerdo intervienen mecanismos técnicos o judiciales. La adjudicación formaliza y concreta una transmisión que ya se produjo con la muerte del autor de la sucesión. Si los herederos son quienes reciben, soportan y deciden, no se advierte por qué el proyecto debe depender necesariamente de un albacea.

Las prohibiciones aplicables al albacea refuerzan la crítica. No puede enajenar bienes de la herencia salvo en casos legales específicos y con acuerdo de herederos o aprobación judicial; no puede gravar bienes sin consentimiento; no puede transigir ni comprometer en árbitros los negocios de la herencia sin consentimiento de herederos o legatarios; no puede arrendar por más de un año sin autorización; y no puede realizar actos que excedan la administración ordinaria. Si para los actos relevantes necesita la conformidad de los interesados, quizá la decisión debe residir directamente en ellos.²

² *Ibidem*, arts. 1717, 1719, 1720, 1721 y 1758; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, art. 841.



La doctrina notarial ha advertido con especial claridad la limitación de las facultades dispositivas del albacea. Pastrana Ancona, al estudiar la disposición testamentaria por la cual el testador ordena que el albacea venda bienes de la herencia, concluye que la regla general es la prohibición de enajenar y que las excepciones son restrictivas y limitativas. Si el albacea no puede disponer libremente ni siquiera cuando el testador lo desea, entonces su utilidad como verdadero liquidador queda relativizada.

A ello se suma el carácter oneroso del cargo. El testador puede fijar remuneración y, si no lo hace, la ley reconoce al albacea un porcentaje sobre el importe líquido y efectivo de la herencia, así como sobre frutos industriales. No se discute que quien realiza un trabajo útil deba ser remunerado; lo discutible es que el sistema imponga una función retribuida aun en sucesiones sencillas, sin conflicto y con bienes plenamente identificados.

Finalmente, existen obligaciones fiscales y administrativas que suelen canalizarse a través del representante de la sucesión. El Código Fiscal de la Federación prevé responsabilidad solidaria de los albaceas; la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento atribuyen deberes al representante legal de la sucesión; y ciertas leyes especiales imponen gestiones vinculadas al albacea. Pero esas normas no prueban la necesidad del cargo; sólo muestran que, mientras existe, el legislador lo utiliza como punto de imputación. Si el modelo se rediseñara, esas obligaciones podrían asignarse a los herederos, a un representante común, a un administrador judicial excepcional o a un executor especial.

IV. Naturaleza jurídica del albacea y problemas de encuadre

La doctrina ha intentado explicar la naturaleza jurídica del albacea mediante teorías muy distintas. Esta pluralidad no debe verse sólo como riqueza conceptual; también puede ser síntoma de desajuste. Cuando una figura admite explicaciones tan diversas, quizá el problema no está en la doctrina, sino en la institución misma. El albacea parece representar a alguien, pero no siempre es claro a quién; parece administrar un patrimonio, pero no lo posee en plenitud; parece ejecutar la voluntad del testador, pero está limitado por la ley y por los derechos de los herederos.

Una primera teoría lo compara con el tutor. La analogía es insuficiente. El tutor protege y representa a una persona incapaz; el albacea actúa respecto de una masa patrimonial cuyos titulares suelen ser personas capaces o determinables. En nuestro derecho no hay tutela de patrimonios sin sujeto. Si en la sucesión participan menores, ausentes o personas que requieren apoyos, la protección debe venir de las instituciones propias de tutela, representación, apoyo o intervención judicial, no de la sola presencia del albacea.



Otra teoría lo aproxima al árbitro. Tampoco convence. El albacea no dicta laudos, no decide controversias con fuerza vinculante ni sustituye al juez. Puede intentar ordenar la administración y formular propuestas, pero si hay desacuerdo entre herederos, legatarios o acreedores, la solución no proviene de una decisión arbitral suya, sino del acuerdo de los interesados o de la intervención jurisdiccional correspondiente.

La tesis del mandato parece más cercana, pero también tropieza. No hay mandato del testador, porque el mandato ordinario termina con la muerte del mandante. Tampoco hay mandato de los herederos, salvo que éstos lo otorguen expresamente. El albacea actúa porque la ley lo legitima una vez aceptado el cargo, no porque exista un contrato de mandato celebrado con quienes soportarán los efectos de su actuación.

Las teorías representativas presentan dificultades similares. Decir que el albacea representa al testador conduce al problema de representar a un fallecido. Decir que representa a la sucesión presupone una personalidad jurídica que el sistema civil de la Ciudad de México no reconoce. Decir que representa simultáneamente a herederos, legatarios y acreedores tampoco resuelve el punto, porque esos sujetos pueden tener intereses contrapuestos.

Por ello, una explicación más técnica lo ubica como oficio de derecho privado o como supuesto de legitimación indirecta: una persona actúa en nombre propio, pero con efectos en una esfera jurídica ajena, porque la ley le atribuye esa posibilidad. Esta construcción evita afirmar que el albacea representa al difunto o a una persona jurídica inexistente. Paredes Sánchez ha desarrollado con particular claridad la idea del albaceazgo como oficio de derecho privado, cuyo titular administra una universalidad jurídica que debe liquidarse y repartirse entre sus titulares.

La teoría del administrador de un patrimonio en liquidación también ayuda a describir su función. Asprón Pelayo sostiene que el albacea es administrador de un patrimonio en liquidación y auxiliar en la administración de justicia, en tanto debe cuidar el cumplimiento de la ley antes que ejecutar ciegamente una disposición testamentaria contraria al ordenamiento. La descripción es útil, pero no demuestra que el cargo deba ser necesario. Una cosa es explicar cómo opera una institución mientras existe; otra, muy distinta, es justificar que deba existir en todos los casos.

La conclusión que propongo es que el albacea es una figura de legitimación legal, históricamente construida y funcionalmente limitada. Puede ser útil en ciertos supuestos, pero no es esencial al fenómeno sucesorio. Su naturaleza jurídica no legitima su necesidad; sólo permite entender su funcionamiento actual.



Desde la técnica legislativa, lo relevante no es encontrar una etiqueta dogmática que lo salve, sino determinar si las funciones que cumple pueden realizarse mejor mediante otros mecanismos.

V. Naturaleza jurídica de la herencia y responsabilidad patrimonial

La conveniencia de suprimir al albacea como figura necesaria sólo puede comprenderse si se parte de la naturaleza de la herencia. La herencia no es una persona moral. La ley no le atribuye personalidad jurídica, no actúa por órganos propios y no tiene voluntad autónoma. Tampoco es una simple copropiedad sobre bienes individualizados, porque antes de la partición los herederos no tienen una cuota sobre cada cosa concreta, sino un derecho sobre la masa hereditaria como universalidad.

La explicación más adecuada es la de una comunidad hereditaria: una titularidad conjunta y transitoria sobre un conjunto de bienes, derechos y obligaciones transmisibles. La comunidad inicia con la apertura de la sucesión y termina con la partición. Mientras tanto, los herederos tienen un derecho sobre la masa, no sobre cada bien en particular. Esta construcción permite explicar por qué pueden disponer de su derecho hereditario, pero no de los bienes concretos que integran la sucesión.

El Código Civil define la herencia como sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte. La definición desplaza el centro de gravedad hacia la continuidad patrimonial. Lo que se transmite no es una cosa aislada ni una expectativa moral, sino una universalidad jurídicamente ordenada. La partición no crea la transmisión; la concreta respecto de bienes determinados.

De ahí se sigue una consecuencia importante: la protección de acreedores, legatarios y demás interesados no depende necesariamente de un administrador externo, sino del régimen jurídico que somete la masa hereditaria a ciertas limitaciones. Los herederos deben respetar pasivos, cargas y derechos de terceros; no pueden disponer libremente de bienes determinados antes de la partición; y responden en los términos propios del beneficio de inventario. La garantía está en el régimen de la comunidad hereditaria, no en la persona del albacea.

La comparación con la teoría general de las obligaciones permite ver el punto con claridad. En las relaciones entre vivos, el deudor responde con su patrimonio por el incumplimiento de sus obligaciones, salvo los bienes legalmente inembargables o inalienables. No se designa, por regla general, a un tercero para administrar



el patrimonio de todo deudor con el fin de asegurar que pague. El acreedor cuenta con acciones, medidas precautorias, ejecución, garantías y reglas de prelación. Si ese esquema funciona en la vida ordinaria, no resulta evidente por qué, al morir el deudor, deba interponerse automáticamente un albacea para que el patrimonio responda.

Podría alegarse que la muerte produce una situación especial, porque el titular originario ya no puede administrar. Es verdad. Pero la ausencia del causante se resuelve mediante la transmisión hereditaria y las reglas de protección de la masa, no necesariamente mediante la creación de un cargo intermedio. Cuando los herederos no puedan actuar, cuando haya conflicto, cuando existan personas vulnerables o cuando el patrimonio sea especialmente complejo, el sistema puede activar medidas específicas. Lo que no se justifica es presumir que toda sucesión exige la misma arquitectura administrativa.

La comunidad hereditaria permite distinguir entre titularidad y gestión. La titularidad corresponde a los herederos; la gestión puede organizarse de diversas formas: actuación conjunta, representante común, administrador judicial excepcional, executor especial de una carga determinada o fideicomiso previamente estructurado por el testador. El error consiste en confundir la necesidad de gestión con la necesidad de albacea.

También debe distinguirse la voluntad del testador de la autoridad del albacea. La voluntad testamentaria se cumple porque el testamento es válido y porque la ley reconoce sus efectos; no porque el albacea tenga una autoridad personal sobre la familia. El albacea no sustituye al padre, a la madre, al cónyuge, al empresario o al jefe de familia fallecido. Cuando la práctica lo percibe así, la figura deja de ser técnica y se convierte en fuente de confusión.

VI. Inconvenientes prácticos del albaceazgo necesario

El primer inconveniente del albaceazgo necesario es la distorsión de roles. Muchas personas creen que el albacea es quien manda en la sucesión. Esa percepción no siempre deriva de la ley, sino de la forma en que la institución se comunica socialmente. El testador designa a alguien “de confianza” y la familia interpreta que esa persona continuará dirigiendo decisiones patrimoniales y, a veces, decisiones personales. La consecuencia es delicada: los herederos, que son titulares de la masa hereditaria, pueden terminar subordinados indebidamente a un administrador.

El segundo inconveniente es económico. Si el cargo es retribuido, su existencia impone un costo a la masa hereditaria. En sucesiones complejas, ese costo puede



justificarse por el trabajo efectivamente realizado. Pero en sucesiones sencillas, sin controversia y con bienes plenamente identificados, la remuneración legal se convierte en el pago de una estructura que quizá no era necesaria. No parece razonable que el derecho trate igual a una herencia compuesta por un solo inmueble familiar que a un patrimonio empresarial con múltiples activos y pasivos.

El tercer inconveniente es la dilación. Un procedimiento sucesorio puede retrasarse por la aceptación del cargo, la garantía del manejo, la formación del inventario, la rendición de cuentas, la discusión sobre actos de administración y, eventualmente, la remoción. Algunos de esos pasos seguirían siendo necesarios aun sin albacea, pero otros derivan del diseño del cargo. Cuando los herederos están de acuerdo, el sistema debería facilitar una liquidación y adjudicación ágiles, no imponer una estructura pensada para la desconfianza.

El cuarto inconveniente aparece en la defensa de la herencia. Tradicionalmente se ha considerado que corresponde al albacea representar a la sucesión en juicio. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido que los herederos están legitimados para promover juicio de amparo en defensa de la masa hereditaria si no se ha designado interventor o albacea, o si éstos se niegan a promoverlo previo requerimiento. La necesidad de esa precisión jurisprudencial revela el problema: quienes resienten materialmente la afectación pueden encontrar obstáculos procesales por la existencia de un representante intermedio.

El ejemplo puede ser muy sencillo. Si un bien hereditario se ve afectado por un acto de autoridad y el albacea no actúa, el heredero tiene el mayor interés en defender la masa. Sin embargo, si el sistema procesal exige pasar por el albacea o acreditar su falta o negativa, la figura que debía proteger la herencia puede convertirse en barrera de acceso a la justicia. La jurisprudencia ha tratado de corregir ese efecto, pero la corrección confirma que el diseño es problemático.

El quinto inconveniente es la falsa garantía frente a acreedores. Se suele defender al albacea diciendo que protege a los acreedores hereditarios. Sin embargo, si el albacea es también heredero, el supuesto conflicto de interés no desaparece; y si el albacea es tercero, tampoco se garantiza automáticamente el pago. La protección de acreedores depende de inventarios serios, publicidad suficiente, prelación de créditos, responsabilidad por pagos indebidos y acciones efectivas. El cargo puede ayudar en ciertos casos, pero no es garantía por sí mismo.

El sexto inconveniente se observa en patrimonios empresariales. Cuando la herencia incluye acciones, partes sociales, unidades productivas, inmuebles arrendados, créditos o negocios en marcha, la administración exige conocimientos técnicos y decisiones oportunas. Un albacea designado por cercanía personal





puede carecer de capacidad empresarial; además, sus facultades limitadas pueden impedir decisiones rápidas. En estos casos, la planeación sucesoria moderna ofrece herramientas más eficaces: protocolos familiares, fideicomisos, reglas estatutarias, seguros, testamentos con partición y estructuras corporativas claras.

El séptimo inconveniente es conceptual. La figura obliga a hablar de “representación de la sucesión”, aunque la sucesión no sea persona jurídica; de “administración de la herencia”, aunque los titulares sean los herederos; y de “ejecución de la voluntad del testador”, aunque el albacea no pueda cumplir disposiciones contrarias a la ley ni decidir por encima de los derechos de los herederos. Un derecho sucesorio moderno debe ser comprensible, especialmente porque se aplica a familias que, al enfrentar una muerte, no siempre están en condiciones de descifrar ficciones técnicas.

El octavo inconveniente es la rigidez. No todas las sucesiones son iguales. Hay herencias mínimas y patrimonios complejos; herederos únicos y familias numerosas; testamentos claros y disposiciones ambiguas; sucesiones sin deudas y herencias insolventes; beneficiarios capaces y personas que requieren protección; bienes fácilmente adjudicables y unidades económicas indivisibles. Tratar todos esos supuestos con la misma figura obligatoria revela un diseño poco sensible a la diversidad de casos.

VII. El papel preventivo del notariado ante una sucesión sin albacea necesario

La desaparición del albacea como figura necesaria haría más relevante la función notarial. El notariado tiene una función preventiva: escucha a las partes, traduce su voluntad a categorías jurídicas, advierte riesgos, verifica capacidades, cuida la legalidad del acto, conserva instrumentos y dota de certeza a la circulación patrimonial. En materia sucesoria, esa función es especialmente importante porque permite planear antes de la muerte y formalizar después de ella.

La Ley del Notariado para la Ciudad de México concibe la función notarial como ejercicio profesional del derecho consistente en que el notario, mediante asesoría y conformación imparcial de su documentación, actúa en lo justo concreto del caso, en el marco de la equidad, el Estado constitucional de derecho y la legalidad. Esa definición permite entender al notario no como fedatario pasivo, sino como operador jurídico preventivo. En la materia que nos ocupa, esa prevención puede sustituir muchas de las razones prácticas que se invocan para conservar al albacea universal.



Antes de la muerte, el notario puede diseñar testamentos más claros. Muchos conflictos sucesorios nacen de disposiciones vagas, nombramientos innecesarios, legados mal estructurados, omisiones sobre deudas, falta de previsión respecto de empresas familiares o ausencia de reglas para bienes indivisibles. Un testamento con partición, legados precisos, sustituciones adecuadas, reconocimiento de obligaciones alimentarias, cláusulas de administración temporal justificadas y ejecutores especiales para cargas determinadas reduce la necesidad de un albacea universal.

Después de la muerte, el notario puede intervenir en sucesiones testamentarias o intestamentarias cuando concurren los presupuestos legales. En un modelo sin albacea necesario, su papel podría consistir en verificar la aceptación de herencia, integrar inventario, constatar el pago o reconocimiento de pasivos, recibir conformidades de acreedores cuando proceda, formalizar convenios de partición y autorizar escrituras de adjudicación. La certeza derivaría del instrumento notarial y de la responsabilidad directa de los comparecientes, no de la presencia automática de un albacea.

La transición hacia el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares exigirá armonizar las reglas locales y notariales. En la Ciudad de México se ha previsto una entrada gradual para los procedimientos regulados por dicho ordenamiento, incluyendo los sucesorios, conforme a la declaratoria y sus modificaciones. Esa coyuntura es una oportunidad para revisar no sólo trámites, plazos y formatos, sino la arquitectura de fondo del procedimiento sucesorio.

En sucesiones empresariales, el notario puede coordinar la planeación patrimonial con instrumentos corporativos. La continuidad de una empresa no se resuelve nombrando un albacea general; se resuelve previendo quién administrará la sociedad, cómo se transmitirán acciones o partes sociales, qué restricciones estatutarias existirán, cómo se resolverán conflictos familiares y qué mecanismos de liquidez o control se activarán al fallecimiento. La planeación sucesoria debe ser anterior al problema, no posterior al litigio.

En sucesiones con personas vulnerables, la supresión del albacea necesario tampoco significa ausencia de protección. Si hay menores de edad, personas con discapacidad, ausentes o acreedores alimentarios, deben intervenir las instituciones correspondientes: representantes, apoyos, Ministerio Público o autoridad competente, jueces y medidas específicas de control. La protección debe activarse por la vulnerabilidad real, no por la ficción de que toda sucesión necesita un administrador universal.

El notariado también puede disminuir litigios mediante explicación jurídi-



ca. Muchas controversias empiezan por expectativas equivocadas: herederos que creen ser dueños de bienes concretos antes de la partición; albaceas que creen poder decidir sin consentimiento; legatarios que desconocen la prelación de deudas; acreedores que ignoran el procedimiento sucesorio; familiares que confunden posesión con propiedad. Una sucesión sin albacea necesario exige mayor claridad, y esa claridad es precisamente uno de los aportes naturales del notariado.

VIII. Propuesta de replanteamiento normativo

La desaparición práctica del albacea como figura necesaria puede instrumentarse de manera gradual. No se requiere prohibir toda ejecución testamentaria ni negar que, en ciertos casos, un tercero pueda ser útil. Lo que debe eliminarse es la idea de que toda sucesión necesita un albacea universal. La reforma debería partir de una regla: las funciones de inventario, administración ordinaria, pago de pasivos y partición corresponden primariamente a los herederos, quienes actuarán de común acuerdo o mediante representante común designado por ellos.

La primera regla sería reconocer la gestión directa de los herederos. Si todos son mayores de edad, capaces, están identificados y actúan de común acuerdo, deben poder conservar bienes, integrar inventario, liquidar pasivos y convenir la partición sin necesidad de nombrar albacea. La responsabilidad por ocultamiento, falsedad, disposición indebida o pago en perjuicio de acreedores debe recaer directamente en quienes actúan.

La segunda regla sería admitir un representante común de herederos. No sería albacea en sentido tradicional. Su legitimación derivaría de la voluntad de los herederos o, en caso de desacuerdo, de una designación judicial acotada. Tendría facultades precisas, duración limitada, obligación de informar y responsabilidad frente a los interesados.

La tercera regla sería conservar al ejecutor testamentario especial. El testador podría encomendar a una persona el cumplimiento de una carga concreta: entregar un legado específico, constituir una institución de asistencia privada, administrar temporalmente un bien indivisible, transmitir información o realizar un acto determinado que no convenga dejar al arbitrio de los herederos. Ese ejecutor no administraría toda la herencia; sólo cumpliría la función encomendada.

La cuarta regla debería fortalecer el inventario. Si se elimina el albacea necesario, el inventario se vuelve el centro de protección. Los herederos tendrían la obligación de declarar bienes, derechos, cargas y deudas conocidas; responderían



por ocultamiento o falsedad; y los acreedores tendrían mecanismos para oponerse, solicitar reservas o pedir medidas de conservación cuando exista riesgo.

La quinta regla debería reconocer legitimación directa a los herederos para defender la masa hereditaria. Si la herencia es una comunidad, cualquier heredero con interés jurídico debe poder promover acciones conservatorias o urgentes en beneficio de la masa, sin perjuicio de llamar a los demás interesados. Para actos de disposición, transacción o afectación sustancial, podrían establecerse reglas de unanimidad o mayoría según la naturaleza del acto.

La sexta regla debería prever administración judicial excepcional. Cuando haya desacuerdo grave, riesgo de pérdida, herederos desconocidos, menores sin representación adecuada, ausentes, violencia familiar, conflicto de interés o patrimonio empresarial complejo, el juez podría designar administrador temporal. Su nombramiento debería estar motivado, limitado y sujeto a control. La administración judicial sería respuesta a un riesgo comprobado, no presupuesto de toda sucesión.

La séptima regla debería armonizar obligaciones fiscales y administrativas. Donde la legislación fiscal o especial se refiere al representante legal de la sucesión o al albacea, debería admitirse que actúen los herederos, el representante común, el administrador judicial o el ejecutor especial, según corresponda. La autoridad necesita un sujeto responsable; no necesariamente necesita que ese sujeto se llame albacea.

La octava regla debería cuidar la transición. Las sucesiones iniciadas bajo el régimen actual podrían continuar con albacea, salvo acuerdo de los herederos para sustituirlo por representante común cuando no se afecten derechos de terceros. Los testamentos ya otorgados que nombren albacea podrían interpretarse, en lo posible, como designaciones de ejecutor especial o de representante propuesto, siempre que los herederos acepten y que no exista disposición imperativa en contrario.

Esta propuesta no parte de la desconfianza hacia las personas que ejercen el cargo de albacea. Al contrario, reconoce que muchos albaceas actúan con diligencia, honestidad y utilidad. La crítica es institucional: una figura puede ser útil en ciertos casos y, aun así, ser inconveniente como requisito universal. El derecho sucesorio debe moverse hacia un modelo flexible: intervención mínima cuando hay acuerdo y control reforzado cuando hay riesgo.



IX. Conclusiones

Primera. El albacea tiene una explicación histórica, pero esa explicación no basta para justificar su permanencia como figura necesaria en el derecho sucesorio mexicano. Su origen respondió a contextos canónicos, religiosos y patrimoniales distintos al sistema actual.

Segunda. La herencia, en nuestro derecho, se transmite desde la muerte del autor de la sucesión. Los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como patrimonio común mientras no se hace la división. Por ello, son los sujetos naturales para conservar, inventariar, liquidar y adjudicar el patrimonio hereditario.

Tercera. Las funciones atribuidas al albacea son necesarias; la existencia del albacea no siempre lo es. Asegurar bienes, formar inventario, pagar deudas, rendir cuentas, defender la masa y formalizar adjudicaciones son tareas que pueden realizarse mediante herederos, representantes comunes, ejecutores especiales o administradores judiciales excepcionales.

Cuarta. La naturaleza jurídica del albacea revela su desajuste. No es tutor, árbitro, mandatario ordinario ni representante de una persona jurídica sucesoria. La explicación más adecuada es la de una legitimación legal u oficio de derecho privado, pero esa categoría describe su operación; no prueba su necesidad.

Quinta. El albaceazgo necesario puede generar costos injustificados, retrasos, confusión de roles, conflictos familiares, incentivos económicos inadecuados y obstáculos procesales para la defensa directa de los derechos de los herederos.

Sexta. La protección de acreedores, legatarios y demás interesados debe descansar en inventarios serios, reglas de prelación, responsabilidad patrimonial, medidas precautorias, publicidad suficiente y control judicial o notarial cuando proceda. Ninguno de esos mecanismos exige conservar al albacea universal como cargo obligatorio.

Séptima. El notariado puede cumplir un papel preventivo central en un modelo sin albacea necesario. Mediante testamentos claros, planeación patrimonial, formalización de inventarios, asesoría imparcial y escrituras de adjudicación, puede reducir conflictos y dotar de certeza a la transmisión hereditaria.

Octava. La reforma legislativa más razonable no consiste en prohibir toda ejecución testamentaria, sino en suprimir el albacea universal necesario y sustituirlo por administración directa de herederos, representantes comunes, ejecutores testamentarios especiales y administradores judiciales excepcionales.



Novena. En sucesiones complejas, con riesgo, conflicto o personas vulnerables, debe existir control reforzado. Pero ese control debe activarse por la naturaleza del caso, no por una presunción general de incapacidad de los herederos para gestionar la comunidad hereditaria.

Décima. La desaparición del albacea como figura necesaria haría al derecho sucesorio más coherente con la transmisión hereditaria, más sencillo para los usuarios, más económico para las familias y más acorde con la función preventiva del notariado.

X. Fuentes de consulta

1. Bibliografía

ARCE Y CERVANTES, José, *De las sucesiones*, 8a. ed., México, Porrúa, 2006.

ASPRÓN PELAYO, Juan Manuel, *Sucesiones*, 3a. ed., México, McGraw-Hill, 2008.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho civil. Sucesiones*, México, Porrúa, 2013.

PAREDES SÁNCHEZ, Luis Eduardo, *Derecho de sucesiones por causa de muerte*, México, Porrúa, 2016.

-----, "El albaceazgo como oficio de derecho privado. Origen, naturaleza jurídica y otros aspectos controvertidos", *Revista Mexicana de Derecho*, México, núm. 15, 2013, pp. 115-129, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/view/14127>.

PASTRANA ANCONA, Juan José, "Reflexiones acerca de la disposición testamentaria de que el albacea venda bienes de la herencia", *Revista Mexicana de Derecho*, México, núm. 5, 2003, pp. 107-113, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-derecho/article/view/14010>.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil. Bienes, derechos reales y sucesiones*, 45a. ed., México, Porrúa, 2016.

2. Legislación

Código Civil para el Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México



Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México en términos del régimen transitorio correspondiente

Código Fiscal de la Federación

Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México

Ley del Impuesto sobre la Renta

Ley del Notariado para la Ciudad de México

Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Decreto por el que se modifican las fracciones II, III y IV del Apartado A y las fracciones II y III del Apartado B, del artículo 1o. de la Declaratoria de Vigencia del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares en la Ciudad de México, Diario Oficial de la Federación, 17 de junio de 2025

3. Jurisprudencia

SCJN. 1a./J. 73/2018 (10a.). HEREDEROS. ESTÁN LEGITIMADOS PARA PROMOVER JUICIO DE AMPARO EN DEFENSA DE LA MASA HEREDITARIA, SI NO SE HA DESIGNADO INTERVENTOR O ALBACEA DE LA SUCESIÓN, O SI ÉSTOS SE NIEGAN A PROMOVERLO, PREVIO REQUERIMIENTO EFECTUADO POR EL HEREDERO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA), diciembre de 2018, registro digital 2018666.

Tesis aislada XXI.1o.PA.91 A, registro digital 169678, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, materia administrativa, mayo de 2008.

Tesis aislada II.2o.C.395 C, registro digital 184859, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, materia civil, febrero de 2003.



El fideicomiso de garantía cuyo objeto recae sobre bienes inmuebles: una propuesta de reforma estructural¹

Dennis Jonathan Muciño Yedra²

SUMARIO:

I. Introducción. II. Contexto histórico, político y económico del FGI en México. III. Estado del arte: la discusión sobre la eficacia del FGI. IV. El FGI en la órbita global: análisis de derecho comparado. V. El FGI: lecciones de experiencia corporativa. VI. La crisis estructural del acto único y la rigidez de la accesoriedad. VII. La atestación notarial: respuesta a la lentitud registral (acto dual). VIII. La continuidad notarial: certeza procesal en la ejecución extrajudicial. IX. Propuesta: la continuidad notarial. X. Conclusiones y recomendaciones: reflexiones desde la práctica corporativa. XI. Propuesta de reforma estructural: la fe pública como solución. XII. Glosario. XIII. Fuentes de consulta.

Resumen: Este artículo analiza al Fideicomiso de Garantía Inmobiliaria (FGI) en México como una herramienta clave para el financiamiento, señalando que su eficacia se ve limitada por rigideces legales, notariales y registrales que dificultan la modificación de los créditos garantizados y debilitan la ejecución extrajudicial. A partir de un diagnóstico histórico, económico y comparado, el autor propone una reforma estructural basada en dos ejes: el “acto dual”, que separa la publici-

¹ Este artículo resultó ganador del primer lugar del Concurso Ensayo Notarial 2025-II conforme el acta del Instituto de Investigación del Instituto Jurídicas del Notariado de la Ciudad de México, fecha 12 de enero de 2026.

² Maestro en Instituciones de Derecho Financiero y maestro en Derecho Corporativo, abogado, *Credit Legal Administration en Finsus*. Agradece el autor a Jehová, a Fabiola Yedra y Daniel Muciño, sus padres, a Miguel Muciño, su tío, a su familia en general, a los médicos del IMSS, a *Finsus*, a los licenciados Luis Fernando Pagés López, Liliana Vargas Meneses; Andrés Emmanuel Aymes Ansoleaga y al maestro Paul Renato Martínez Reyna, a todos ellos su reconocimiento y admiración.



dad de la transferencia del inmueble de las condiciones del crédito mediante la atestación notarial para dar flexibilidad operativa, y la “continuidad notarial”, que incorpora al notario como garante del debido proceso durante la ejecución para brindar certeza jurídica. Con ello se busca modernizar el instrumento, reducir costos y litigios, fortalecer la seguridad para acreedores y deudores, y mejorar el funcionamiento del sistema financiero mexicano³.

Palabras clave: Fideicomiso, garantías, bienes inmuebles, Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

I. Introducción

En la dinámica empresarial contemporánea, el FGI ha trascendido su naturaleza estrictamente mercantil para erigirse como el pilar axiológico de la certeza en el SFM; su fundamento, la transmisión fiduciaria de la propiedad que crea un patrimonio de afectación autónomo, lo cual lo convierte en la herramienta de elección de los grandes proyectos de infraestructura y financiamiento. En esta arquitectura jurídica, el papel del notario, como garante de la legalidad y formalidad en la constitución del patrimonio de afectación, resulta ineludible y fundamental para el flujo económico y la confianza de las partes.

Sin embargo, la vasta aplicación del FGI en contextos de financiamiento complejos ha revelado una crisis estructural en la interacción entre la legislación notarial, el principio de accesoriedad del crédito y la operatividad registral. La rigidez formalista impuesta por el tradicional “acto único” –que obliga a una protocolización exhaustiva ante cualquier modificación de la obligación garantizada– ha creado una disfunción operativa que frena la celeridad mercantil. Pero, de modo más grave, esta misma rigidez ha dejado expuesta la ejecución extrajudicial del fideicomiso, volviéndola vulnerable a la paralización mediante el juicio de amparo, minando así la certeza jurídica que se supone debe ser la fortaleza del instrumento. Este es el nudo gordiano⁴ que la praxis corporativa y la teoría notarial están obligadas a desatar para mantener la relevancia del FGI.

³ Abreviaturas normativas y otros acrónimos: CPEUM: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, CC: Código de Comercio, LGTOC: Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, CCF: Código Civil Federal. CC: CDMX: Código Civil para la Ciudad de México, LNCDMX: Ley del Notariado para la Ciudad de México, LR CDMX: Ley Registral para la Ciudad de México, FGI: Fideicomiso de Garantía Inmobiliaria. PP: Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México y SFM: Sistema Financiero Mexicano.

⁴ Proviene de una leyenda de la antigua Frigia (actual Turquía). El rey Gordias había atado un intrincado nudo que, según un oráculo, sólo podría desatar la persona destinada a ser el dueño de toda Asia.





El presente ensayo aborda esta problemática dual y, al respecto, propone una reforma estructural de la función notarial en el FGI, basada en dos pilares conceptuales: la adopción del acto dual mediante la atestación notarial para lograr eficiencia operativa y, fundamentalmente, la instauración de la continuidad notarial para blindar procesalmente la figura ante los tribunales. El objetivo es claro: devolver al FGI su potencial como herramienta de certeza, armonizando los principios de accesoriadad y celeridad con el indispensable principio de legalidad notarial.

La brecha de investigación que este ensayo busca nutrir es, precisamente, la ausencia de una propuesta que integre una solución estructural para la flexibilidad con una solución de certeza constitucional para la ejecución. La viabilidad de esta reforma se sustenta en lecciones de práctica corporativa y en el Derecho Comparado, particularmente en la abstracción de la *grundschuld*⁵ alemana y la publicidad simple del sistema estadounidense.

La implementación de la dualidad propuesta, permitirá al notariado moderno transitar de un rol de formalización solemne a un agente catalizador de la dinámica financiera. Este cambio busca blindar el FGI contra el litigio procesal y restablecer la certeza y celeridad que el SFM demanda, elevando el estándar de esta garantía inmobiliaria en México.

II. Contexto histórico, político y económico del FGI en México

La urgencia de una reforma estructural del FGI no es meramente técnica o una solicitud que proviene de la experiencia corporativa, sino una respuesta a las demandas históricas y macroeconómicas del SFM. La presente propuesta se circunscribe en un contexto de búsqueda imperativa de eficiencia en la recuperación de garantías.

La crisis de lentitud y vulnerabilidad del FGI se agudiza en la tensión operativa generada en la Ciudad de México entre el RPP y el gremio notarial. Este conflicto es la prueba fehaciente de la rigidez sistémica y no una simple deficiencia en el cumplimiento.

La fricción tiene su origen en el choque entre el pragmatismo y la aplicación a rajatabla del artículo 27 del Código Fiscal de la Ciudad de México, que exige la comprobación de la liquidación de los impuestos de predial y agua previamente a la firma de la escritura traslativa de dominio.

⁵ Deuda territorial (od inmobiliaria) / *grundschuld*.





Ante la naturaleza imperiosa del negocio fiduciario, el notariado desarrolló la práctica consuetudinaria de liquidar los adeudos y anexar las constancias de no adeudo (predial y agua) en ceros posteriormente, mediante nota complementaria, buscando conciliar la ley con la celeridad. Sin embargo, la actual administración del RPP interpretó esta práctica como un incumplimiento formal al no respetarse la secuencia temporal exigida, lo que derivó en la suspensión y denegación masiva de inscripciones.

Este incidente, si bien está siendo “conciliado” por el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, evidencia que, si el RPP aplica esta inflexibilidad extrema a los documentos accesorios de orden fiscal, con mayor razón se opondrá a la flexibilidad requerida para las modificaciones de las cláusulas esenciales del título (el contrato de crédito). Esto confirma la urgencia de la reforma estructural para desvincular reglamentariamente el título del modo.

1. *El quiebre histórico: del atasco hipotecario a la promesa del fideicomiso*

El sistema de garantías reales en México, se desarrolló históricamente bajo la égida de la hipoteca civil⁶, cuya ejecución lenta encarecía el crédito. El fideicomiso de garantía se fortaleció, a partir de las reformas de 2000 y 2003 a la LGTOC⁷, como la solución para la ejecución extrajudicial y la celeridad. No obstante, la rigidez en la formalización notarial y registral del FGI (accesorio) ante las modificaciones del crédito y la vulnerabilidad ante la defensa de los deudores (amparo) han provocado una paradoja jurídica: el FGI, concebido para la celeridad, reproduce hoy una ineficacia similar a la del sistema hipotecario que buscaba sustituir.

2. *La demanda económica: certeza y flexibilidad en el flujo de crédito*

En el plano económico, la propuesta responde a tres dinámicas esenciales que determinan la estabilidad y crecimiento del SFM:

- A. Riesgo y costo de oportunidad: la lentitud en la formalización de modificaciones (derivada de la rigidez registral) impone un costo transaccional excesivo, que se traslada al costo final del crédito.
- B. Aceleración mercantil: la dinámica de la banca exige la capacidad de reestructurar o modificar líneas de crédito con una velocidad

⁶ Código Civil para el Distrito Federal, artículos 2893 - 2943 (de la hipoteca, título décimo quinto).

⁷ Suayfeta Ozaeta, Juan, “Las reformas a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Nuevo e irresponsable atentado a la institución jurídica del fideicomiso”, *Revista de Derecho Privado*, nueva época, I, núm. 2, mayo-agosto, 2022, pp. 123-164.





que la rigidez actual no permite. La propuesta busca dotar a la garantía de la maleabilidad necesaria para no obstaculizar los convenios económicos.

- C. Atracción de capital: la certeza jurídica en los mecanismos de garantía es un indicador de seguridad de inversión fundamental para el mercado mexicano.

3. *El desafío político-jurídico: el debido proceso vs. celeridad*

A nivel político-jurídico, la reforma se centra en equilibrar la celeridad mercantil y la garantía del debido proceso⁸. La principal debilidad de la ejecución extrajudicial es la falta de un tercero imparcial que dote de fe pública⁹ a los actos de incumplimiento, notificación, entre otros. Esta deficiencia es el argumento más sólido para la suspensión del procedimiento vía juicio de amparo.

La propuesta de la continuidad notarial obligatoria, se enmarca en la necesidad de modernizar la función del notariado para blindar el procedimiento.

III. Estado del arte: la discusión sobre la eficacia del FGI

La doctrina jurídica y financiera mexicana ha debatido consistentemente la funcionalidad del FGI desde su consolidación como una figura de respaldo crediticio¹⁰. El estado del arte de esta discusión se centra en dos líneas de investigación que, si bien diagnostican el problema, no han logrado proponer una solución estructural definitiva.

1. *Debate sobre la ejecución extrajudicial y el control judicial*

La doctrina académica se ha concentrado en la tensión entre la celeridad ejecutiva prometida¹¹ y el respeto al debido proceso. La tesis dominante reconoce la validez de la ejecución extrajudicial, pero enfatiza la vulnerabilidad procesal de los actos de notificación e incumplimiento realizados únicamente por la fiduciaria. Las soluciones propuestas se han limitado a parches contractuales pactados por las partes o a la defensa de un mayor control judicial a posteriori, resultandos insuficientes para blindar el procedimiento desde su origen¹².

⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 14.

⁹ Ley del Notariado para la Ciudad de México, artículo 34 (concepto de fe pública).

¹⁰ Suayfeta Ozaeta, Juan, *op. cit.* pp. 123-164.

¹¹ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo 403.

¹² Suayfeta Ozaeta, Juan, *op. cit.* pp. 123-164.



Debate sobre la rigidez formal y la accesoriedad. Una segunda línea de estudio ha identificado la rigidez formal del FGI como su principal limitante operativa¹³. La práctica del “acto único” es señalada como la causa de la ineficiencia, al obligar a la sobreformalización cada vez que el crédito principal es modificado. Sin embargo, la literatura no ha propuesto un mecanismo que logre separar la publicidad registral del dominio fiduciario/de la publicidad de los términos económicos, rompiendo la rigidez sin violar el principio de tracto sucesivo.

2. *La brecha de investigación que justifica la propuesta*

El estado del arte revela que la doctrina ha oscilado entre la exigencia de mayor intervención judicial y el lamento por la rigidez formal. La brecha de investigación que este ensayo busca llenar es la siguiente: una propuesta que integre una solución estructural (romper el acto único) con una solución de certeza procesal (blindar la ejecución). La solución planteada aquí—el acto dual y la continuidad notarial— se distancia de la literatura actual al plantear una reforma que simultáneamente desformaliza el registro y blinda la ejecución extrajudicial.

IV. El FGI en la órbita global: análisis de derecho comparado

La crisis de la accesoriedad y la rigidez formalista que afecta al FGI en México, no representa un problema insalvable. Por el contrario, existen figuras de derecho comparado, tanto de tradición civil como de derecho común, que han logrado disociar con éxito la solemnidad registral de la dinámica del crédito. El análisis de estos sistemas prueba que la reforma estructural más adelante propuesta no solo es viable, sino necesaria para alinear el FGI con las mejores prácticas globales en eficiencia y certeza.

1. *El modelo de abstracción alemán (grundschuld): la ruptura de la accesoriedad*

El derecho alemán, con su profunda raigambre en la tradición continental, ofrece una figura clave para entender cómo mitigar la rigidez del principio de accesoriedad: la carga territorial o hipoteca de propietario (grundschuld).

El maestro Martínez Reyna, Paul. R.¹⁴, sostiene que diferencia de la hipoteca civil y del FGI mexicano, cuya existencia está inseparablemente ligada a la validez de la obligación principal (principio de accesoriedad), la grundschuld es un derecho real de garantía de carácter abstracto e independiente de la deu-

¹³ Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 29a. ed., México, Porrúa, 2022, p. 732.

¹⁴ Comunicación personal, 2 de diciembre de 2025.





da garantizada. Una vez inscrita en el registro de la propiedad, la *grundschild* adquiere una vida jurídica propia y su validez es autónoma frente a cualquier modificación, extinción o cesión del crédito¹⁵.

Este modelo dismantela el argumento de que la modificación de la obligación principal deba forzosamente implicar la modificación del derecho real de garantía, ya que la garantía es estable. La deuda puede ser reestructurada o prorrogada sin que se requiera la reinscripción o una nueva formalización solemne de la garantía.

En suma, el sistema alemán sustenta directamente la necesidad del (modelo del acto dual) al demostrar la viabilidad de separar el modo (la transferencia abstracta del dominio fiduciario inscrita) del título (el contrato de crédito accesorio). La estabilidad registral de la garantía inscrita permitiría que la obligación principal se modifique con una formalidad menor, tal como se plantea con la atestación notarial.

2. *La agilidad registral del sistema estadounidense: priorizando la publicidad simple*

En contraste con la solemnidad del registro, el sistema de garantías en bienes muebles e intangibles de Estados Unidos de América¹⁶ (art. 9 del Código Comercio Uniforme) prioriza la celeridad de la publicidad sobre la rigidez de la formalidad.

El maestro Martínez Reyna, explica que para dar publicidad a una garantía mobiliaria (*security interest*), el acreedor registra un simple aviso de existencia (*notice filing*), conocido como *financing statement*. Este documento es un formulario administrativo, rápido y económico, que solo notifica a terceros que existe una garantía sobre ciertos bienes, sin detallar la totalidad de los términos contractuales del crédito¹⁷.

El sistema estadounidense demuestra que la función de publicidad puede cumplirse sin la barrera de la solemnidad extrema. Las modificaciones o reestructuras del crédito subyacente se manejan con facilidad y solo requerirían, en el ámbito registral, la actualización del aviso de existencia.

Este enfoque valida la propuesta de la anotación sumaria en el RPP (México) y demuestra que las modificaciones del FGI (documentadas mediante el convenio privado atestado por el notario) solo requerirían una publicidad simple y expedita para actualizar el asiento registral, eliminando la necesidad de una nueva escritura pública completa y reduciendo la fricción generada por la calificación registral.

¹⁵ Martínez Reyna, Paul. R, Comunicación personal, 2 de diciembre de 2025.

¹⁶ Article 9, Secured Transactions. Uniform Commercial Code.

¹⁷ Martínez Reyna, Paul. R, Comunicación personal, 2 de diciembre de 2025.





3. *Conclusión del análisis comparado alemán y estadounidense*

Los modelos alemán y estadounidense, aunque distintos en su origen, convergen en la misma lección para México: la necesidad de desvincular la formalidad excesiva de la modificación del crédito. El sistema alemán lo logra por vía de la abstracción, garantizando la estabilidad del derecho real. El sistema estadounidense lo consigue por vía de la publicidad simple, garantizando la celeridad.

La reforma estructural propuesta para el FGI mexicano integra las fortalezas de ambos: el acto dual (abstracción) con la atestación notarial y anotación sumaria (celeridad registral). Esto permitiría al notariado moderno restablecer la seguridad y la oponibilidad de la garantía, sin sacrificar la agilidad que demanda el tráfico mercantil.

V. El FGI: lecciones de experiencia corporativa

1. *El andamiaje jurídico de la confianza y la supremacía del dominio fiduciario*

La elección del FGI como principal instrumento de respaldo en el financiamiento corporativo no es casual; obedece a una evaluación rigurosa del riesgo y la liquidez. Su supremacía sobre garantías tradicionales (como la hipoteca) se cimienta en el mecanismo traslativo del dominio fiduciario¹⁸.

La transferencia de la propiedad de los bienes del fideicomitente a la fiduciaria no es simbólica; es la constitución de un patrimonio autónomo con un destino específico e irrevocable. Este diseño confiere al activo dos pilares de certeza que son fundamentales en la gestión de carteras de crédito de alto valor:

- A. Patrimonio de afectación: la segregación del bien lo blindo contra los acreedores del fideicomitente ajenos al fideicomiso, lo que minimiza el riesgo de concursos mercantiles o embargos colaterales. Esta separación patrimonial no solo da seguridad al fideicomisario (acreedor), sino que también simplifica la valuación del riesgo crediticio.
- B. Facultad expedita de ejecución: al ser la fiduciaria la titular legal del bien, el proceso de enajenación extrajudicial¹⁹, reduce la necesidad de un juicio ejecutivo o sumario, notoriamente lentos y saturados en el sistema judicial de México.

¹⁸ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo 386.

¹⁹ *Ibidem*, artículo 403.





En el contexto operativo de instituciones como Finsus²⁰, el FGI no es visto solo como un documento legal, sino como una herramienta estratégica de mitigación de riesgo sistémico.

La presunción de su ejecución efectiva y rápida es vital para la rotación de capital y la administración del riesgo en el sector *fintech*, la banca minorista y la banca especializada.

2. *La praxis registral y el modelo del “acto único”: el origen de la fricción*

La LGTOC²¹ exige la intervención del notario para la constitución del FGI debido al formalismo que implica la transferencia de dominio a nivel legal y registral. Esta formalización²² es necesaria y cumple una función esencial para garantizar la oponibilidad y publicidad del acto frente a terceros.

Sin embargo, este sistema de formalidades, que es adecuado en la constitución, se vuelve problemático a nivel corporativo cuando se trata de la modificación o prórroga de la obligación principal garantizada. La controversia surge precisamente porque, ante cualquier cambio en el crédito, existe el criterio profesional sobre si se debe o no someter nuevamente al FGI a escritura pública e inscripción registral.

Desde la óptica de la gestión de crédito, esta fusión es el origen de la ineficiencia. El crédito corporativo, por su naturaleza, requiere flexibilidad para su adaptación a los ciclos de negocio del cliente (prórrogas, modificaciones parciales de términos o cambios en las condiciones de amortización); son eventos frecuentes y necesarios para la salud financiera de la operación y del SFM en general.

3. *Oponibilidad: el riesgo de modificar sin inscribir*

El RPP existe para dar publicidad y efectos *erga omnes* (frente a todos) a los actos. Dado que modificación de la obligación principal (como el monto o plazo) sin su inscripción genera incertidumbre, los acreedores se ven obligados a reinscribir la modificación para que el FGI siga siendo plenamente oponible a nuevos acreedores o a cualquier tercero que consulte el registro, frenando la celeridad. Una reestructuración del crédito es una modificación a los términos de la obligación garantizada, lo que lleva al notariado y al RPP a interpretar que dicha modificación afecta la garantía accesoria (FGI) y, por lo tanto, pudiera ser sujeta

²⁰ Finsus es una Sociedad Financiera Popular (SOFIPO) de México que opera como una plataforma financiera 100% digital.

²¹ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo 404.

²² Ley Registral para la Ciudad de México, artículo 34, fracción I (títulos inscribibles).



de otorgarse en escritura pública e inscribirse para su validez y publicidad total, a pesar de que la propiedad del inmueble no cambie.

El costo de esta rigidez se vuelve inmanejable para la economía transaccional:

- A. Costo de oportunidad extremo: el RPP tarda meses en calificar la constitución de un fideicomiso, así como una modificación accesorio, el valor presente de esa operación se ve comprometido. El mercado exige una respuesta en días, no en meses.
- B. Decisión inevitable (opción estratégica de gestión de riesgo): la dinámica corporativa se ve forzada a tomar una decisión de gestión de riesgo: o incurre en el gasto desproporcionado y el tiempo muerto del activo (formalizando el cambio) o asume el riesgo de una asimetría de la información (no formalizando el cambio).

La experiencia indica que, con frecuencia, muchas instituciones financieras optan por la segunda vía: se formaliza el cambio de manera privada, asumiendo que el riesgo de litigio por no tener el registro actualizado es menor que el costo operativo de paralizar el activo.

4. *La consecuencia fatal: la vulnerabilidad procesal de la ejecución*

Esta asimetría de la información —donde la obligación real (el crédito modificado) difiere de la obligación registrada (la escritura original)— es la que proporciona al deudor el argumento más sólido para impugnar la ejecución. Cuando el fideicomisario solicita la ejecución extrajudicial²³, basándose en la obligación modificada y privada, el deudor puede esgrimir ante un juez que la obligación incumplida no es aquella que consta con plena fe pública e inscripción registral. La lección corporativa es concluyente: el sistema notarial y registral, al no ofrecer un mecanismo eficiente y ágil para la actualización de la garantía, compromete la certeza jurídica que el FGI promete, convirtiendo la celeridad teórica de la ejecución extrajudicial en una fuente recurrente de litigio y vulnerabilidad.

²³ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo 404.



VI. La crisis estructural del acto único y la rigidez de la accesoriedad

El FGI, si bien posee la particularidad de ser un contrato traslativo de dominio (para efectos legales y registrales, no así para efectos fiscales), mantiene su esencia como obligación accesoria. Esta naturaleza se rige por el principio cardinal del derecho de obligaciones²⁴: *accessorium sequitur principale* (lo accesorio sigue la suerte de lo principal). El fideicomiso existe y subsiste en tanto exista la obligación de crédito que está destinado a asegurar²⁵.

La figura del FGI, por lo tanto, presenta una dualidad jurídica que debe ser respetada en su formalización:

- A. El modo o derecho real: la transferencia de la propiedad (dominio fiduciario) que recae sobre el bien inmueble. Este acto es el que requiere la escritura pública y la inscripción registral para su constitución, oponibilidad y publicidad ante terceros.
- B. El título u obligación accesoria: el contrato de crédito subyacente que define el monto, plazo, tasa y condiciones de amortización de la deuda garantizada.

La doctrina de la accesoriedad, sustentada por autores clásicos como Borja Soriano, establece que las modificaciones a la obligación principal (el título) no deberían exigir una reformalización o publicidad con la misma solemnidad y rigidez impuesta al acto constitutivo del derecho real (el modo), a menos que dichas modificaciones afecten sustancialmente la esencia de la garantía o los derechos de terceros²⁶.

El problema que se denuncia es que, en la Ciudad de México, el sistema de fe pública y registral ha ignorado esta dualidad, tratando a las modificaciones de la obligación accesoria (el crédito) con la misma rigurosidad o rigidez que a los actos de transmisión de dominio (el modo).

1. *La distorsión conceptual del “acto único”*

La práctica de concentrar el modo y el título en la misma escritura pública de fideicomiso, el denominado “acto único”, es la causa fundamental de la rigidez. Al integrar los términos económicos del crédito en el instrumento que se inscribe para dar publicidad al derecho real, el RPP se ve forzado a exigir la misma formalidad (nueva escritura y reinscripción) para cualquier ajuste.

²⁴ Código Civil para el Distrito Federal, artículo 1832.

²⁵ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 2a. ed, Actualizada, México, Porrúa, 2007, p. 342.

²⁶ Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 29a. ed., México, Porrúa, 2022, p. 732.



Esta exigencia genera una distorsión conceptual con profundas implicaciones jurídicas:

- A. Principalización de lo accesorio: la reinscripción de la modificación, está tratando el cambio de una tasa o de un plazo de amortización como si fuera un acto que afecta la esencia del dominio o la oponibilidad de la transferencia. de facto, está “principalizando” la obligación accesoria y dotándola de una formalidad que el derecho de obligaciones principales no requiere.
- B. Vulneración del principio de elasticidad: las garantías reales modernas, como el FGI, están diseñadas para ser elásticas, permitiendo que la obligación subyacente mute y se adapte sin que la garantía colapse o requiera una reconstitución onerosa. La rigidez registral impide esta elasticidad, en términos de su adaptación y reestructuración financiera.

La función del registro es dar certeza sobre la afectación del bien al fideicomiso, no fungir como una base de datos de las condiciones económicas variables de todos los créditos en vigor. Esta sobrecarga formalista es innecesaria para la protección del tercero, quien solo necesita saber que el bien está sujeto a un patrimonio autónomo irrevocable²⁷.

2. Insuficiencia de la ratificación de firmas frente a la exigencia registral

La práctica corporativa actual, en su búsqueda por dotar de fecha cierta al contrato de crédito (título subyacente), ha recurrido al mecanismo de la ratificación de firmas ante notario público. Este acto es común y bien intencionado, pues garantiza la identidad de las partes y la existencia del acuerdo en un momento preciso, previniendo el fraude y dotando de un grado de fehaciencia que es indispensable para el manejo interno del crédito. Sin embargo, esta práctica, por sí misma, es insuficiente para resolver la crisis estructural del FGI y, de hecho, no representa una innovación comparable a la figura de la atestación notarial²⁸ que se propone.

La limitación fundamental radica en que la ratificación de firmas no rompe con el principio del acto único ni con la rigidez formal del RPP.

- A. Naturaleza de la ratificación: la ratificación es un acto que da fe de la autenticidad de las firmas, pero no eleva el documento privado de crédito a la categoría que requiere el RPP para la inscripción del modo (la afectación del inmueble) y sus posteriores modificaciones.

²⁷ Suayfeta Ozaeta, Juan, *Op. cit.* pp. 12-64.

²⁸ Ley del Notariado para la Ciudad de México, artículo 45 (actos en protocolo y fuera de protocolo).



B. Persistencia del costo: dado que el RPP basa su calificación en la necesidad de perfecta correspondencia entre el título inscrito y el acto de garantía, cualquier modificación a las condiciones del crédito (tasa de interés, plazos, montos) seguirá requiriendo una nueva escritura pública para ser inscrita y oponible a terceros.

Por lo tanto, mientras la ratificación es una práctica de certeza formal, la atestación notarial que se propone, en el marco del acto dual, es una propuesta de certeza jurídica con efecto registral simplificado. Su objetivo es lograr que el RPP solo exija la inscripción de la transferencia del dominio fiduciario (acto 1), permitiendo que la fiduciaria inscriba posteriormente las modificaciones del contrato de crédito (acto 2) mediante el procedimiento ágil y económico de la anotación sumaria, rompiendo definitivamente con el acto único.

3. *El contraste con la hipoteca: publicidad diferenciada.*

Para ilustrar la viabilidad de separar la publicidad del modo y del título, es esencial contrastar la situación del FGI con la de la hipoteca, su principal competidora en el mercado de garantías inmobiliarias:

En la hipoteca, el derecho real (el gravamen) se constituye mediante escritura e inscripción. Sin embargo, en muchos casos de crédito revolvente o aperturas de crédito garantizadas, las disposiciones posteriores de crédito, o las modificaciones accesorias a los términos económicos, no exigen necesariamente una nueva escritura para ser válidas, ya que el gravamen inicial es suficiente para dar publicidad a la existencia de la garantía. El RPP publicita el hecho de la hipoteca, mientras que el contrato privado o los títulos de crédito anexos (el título) administran la deuda.

El FGI, concebido para ser un mecanismo más ágil que la hipoteca, termina siendo más rígido en la práctica debido al modelo del acto único. Si el sistema hipotecario permite una diferenciación entre la publicidad del gravamen y la flexibilidad del crédito, el FGI, por su propia naturaleza traslativa y finalidad mercantil, debe poder adoptar un mecanismo similar, pero modernizado.

4. *Consecuencias jurídicas de la rigidez registral*

La principal consecuencia de mantener la rigidez del acto único es la generación de inseguridad jurídica por exceso de formalidad.

A. Incertidumbre en la ejecución: la formalización de las modificaciones, propicia la asimetría registral. La obligación que el fideicomisario pretende





ejecutar (la modificada) no corresponde a la que se considera “oponible” ante el RPP (la original). Esta inconsistencia es el argumento principal del deudor para interponer juicios, alegando la violación al debido proceso por una defensa ilusoria de la certeza.

- B. Obstáculo al tráfico mercantil: el sistema se convierte en un freno para la reestructuración de deudas, que es un proceso sano y vital para la economía. Al disuadir la modificación legal del crédito, la rigidez registral fomenta el incumplimiento o, peor aún, la necesidad de mecanismos extrajudiciales informales, lo que aumenta el riesgo sistémico del sector.

En conclusión, la crisis estructural se resuelve si el notariado asume un nuevo rol de certificador de eficiencia. La atestación notarial, como la herramienta para romper el acto único y permitir que el FGI cumpla con su vocación de celeridad, separando la publicidad de la afectación real de la publicidad de la obligación económica.

VII. La atestación notarial: respuesta a la lentitud registral (acto dual)

La crítica expuesta en este ensayo, demostró que la ineficiencia operativa del FGI reside en la confusión entre la publicidad del modo (la transferencia de dominio fiduciario) y la del título (la obligación crediticia)²⁹. La solución debe, por lo tanto, ser una reforma estructural que separe formalmente estos dos planos de publicidad, creando un modelo del acto dual.

El objetivo del acto dual es utilizar la fe pública notarial de forma inteligente, garantizando la oponibilidad de la afectación patrimonial sin someter la maleabilidad del crédito a la rigidez de la inscripción registral continua.

La propuesta del acto dual se estructura de la siguiente manera en la fase de constitución del fideicomiso:

Acto 1: La escritura pública de transferencia fiduciaria (el modo): este instrumento, que debe ser inscrito en el RPP, se limitará a contener:

- La transferencia de la propiedad del fideicomitente a la fiduciaria.
- El objeto general del fideicomiso (garantizar una obligación crediticia).

²⁹ Díaz Bravo, Arturo, *Derecho de las Obligaciones*, 5a. ed., México, Oxford University Press, 2021, p. 620.





- Las facultades de la fiduciaria (incluida la ejecución extrajudicial).
- La atestación notarial del título (contrato de crédito).

Acto 2: El contrato de crédito (el título): este documento, donde consta el monto, las tasas, los plazos y las condiciones específicas de la amortización, se mantiene como un instrumento privado. El eje central de esta propuesta es la atestación notarial, que sirve de puente jurídico entre la formalidad registral del acto 1 y la agilidad contractual del acto 2.

1. La atestación notarial: certificación de existencia y fecha cierta

La atestación notarial se propone como una nueva facultad o un procedimiento especial dentro de la LNCDMX, diseñado para romper la rigidez del acto único. La atestación se define como el acto mediante el cual el notario público, al autorizar la escritura de transferencia (acto 1), da fe de la existencia, la identidad, la fecha cierta y la vinculación indubitable del contrato de crédito (acto 2), sin necesidad de transcribirlo íntegramente.

2. Mecanismos operacionales de la atestación:

- Identificación unívoca: el notario debe identificar el contrato de crédito (acto 2) mediante la inserción de una cláusula especial en la escritura (acto 1), detallando los elementos mínimos necesarios: nombre de las partes, objeto, fecha de celebración y, de ser posible, el número de serie único del documento privado.
- Resguardo notarial: el contrato de crédito (acto 2) se anexa al apéndice del protocolo notarial de la escritura (acto 1). De esta forma, el notario garantiza su custodia y su fecha cierta.
- Recepción y conocimiento legal del fiduciario: un elemento crucial es que la fiduciaria, al firmar la escritura (acto 1), debe declarar expresamente que: a) acepta el encargo conforme a las cláusulas de transferencia; y b) declara haber recibido y conocido el contenido integral del contrato de crédito (acto 2) que se atesta. Este conocimiento formalizado en instrumento público vincula legalmente a la fiduciaria a actuar conforme a las





instrucciones y términos del título atestado, cumpliendo así el encargo del fideicomitente y justificando el dominio fiduciario.

La atestación notarial, por lo tanto, garantiza que el título (acto 2) tiene un origen fehaciente, que no es simulado y que fue conocido por el fiduciario el día de la constitución de la garantía.

3. *Propuesta de reforma: El crédito y la agilización de la modificación (título)*

Una vez que el FGI se ha constituido bajo el esquema del acto dual y la atestación, las modificaciones posteriores al crédito (prórrogas, modificaciones parciales) se liberan de la necesidad de una nueva escritura y una reinscripción completa.

En lugar de una escritura de modificación, las partes (fideicomitente y fideicomisario) suscriben un convenio modificatorio privado. Para dotarlo de validez frente al fiduciario y garantizar el conocimiento legal, la propuesta es:

- A. Notificación obligatoria y suficiente: el contrato de fideicomiso debe establecer como condición la notificación fehaciente al fiduciario de cualquier convenio modificatorio. Esta notificación (ej. mediante correo certificado, e-mail con firma electrónica, o nuevo documento atestado) es suficiente para que el fiduciario, actuando con la diligencia (buen padre de familia), tenga el conocimiento legal de los nuevos términos para cumplir su encargo.
- B. Oponibilidad urgente (reforma registral): para combatir la inseguridad jurídica de la “opción estratégica de gestión de riesgo”, debe reformarse la LRCDMX para facultar al RPP a realizar una anotación de modificación sumaria con base en el convenio modificatorio privado atestado por notario.
- C. Anotación sumaria: supone un nuevo estándar de celeridad: se propone que el convenio modificatorio atestado sea el título suficiente para generar una anotación urgente en el RPP. Esta anotación no cambia el fondo registral de la transferencia, sino que simplemente da publicidad inmediata a la existencia de una modificación del título (acto 2).

Para que esto sea efectivo:

- Se debe establecer un plazo de calificación sumario y obligatorio para estas anotaciones (ejemplo máximo 5 días hábiles).
- La anotación debe indicar la fecha del documento atestado y el notario que dio fe de su existencia.
- El fideicomisario que no solicite esta anotación por los medios simplifi-





cados perdería el derecho a alegar la oponibilidad de la modificación en caso de ejecución o litigio.

En resumen, la atestación notarial permite al FGI cumplir con su vocación de agilidad, separando la publicidad de la afectación real (dominio) de la publicidad de la obligación económica (crédito), y utilizando al notario como un certificador eficiente que garantiza el conocimiento de las partes y la fecha cierta.

4. *La celeridad en el tráfico mercantil: cesión del crédito y sustitución del fideicomisario*

El fenómeno de la cesión de crédito a terceros, ya sea a través de titulizaciones o por simple transferencia a un *servicer* o nuevo acreedor, es un motor constante en la dinámica mercantil del SFM. Bajo el modelo actual del “acto único”, la doctrina más conservadora exige que la cesión del crédito, y la consecuente sustitución del fideicomisario, se formalice mediante una nueva escritura pública e inscripción registral. Esta exigencia se justifica en la necesidad de garantizar la oponibilidad del nuevo acreedor y su legitimidad para ejercer la facultad de ejecución.

Sin embargo, esta sobreformalización representa un cuello de botella logístico y de costos que anula la celeridad del tráfico mercantil. La cesión del crédito es un acto que afecta al título (acto 2), sin modificar el modo (acto 1), es decir, la transferencia de la propiedad al fiduciario sigue siendo la misma.

La propuesta del acto dual resuelve esta fricción al separar la publicidad:

- A. Formalidad del título: la cesión del contrato de crédito se realiza en un documento privado entre el cedente y el cesionario. Para dotarlo de fecha cierta y oponibilidad ante el fiduciario, este documento debe ser sometido a la atestación notarial.
- B. Publicidad del modo: el nuevo acreedor (cesionario) solo necesita una anotación sumaria en el RPP. Esta anotación, expedita y económica, notifica a terceros sobre la sustitución del titular del crédito, garantizando la publicidad sin la necesidad de una nueva escritura de cesión del FGI completo.

De esta manera, la reforma propuesta posiciona al notariado no como un obstáculo, sino como el facilitador de la liquidez en el mercado crediticio secundario, al garantizar la oponibilidad de la cesión con la máxima celeridad y el más bajo costo transaccional. Esto convierte a la atestación notarial en la herramienta idónea para la gestión moderna de los portafolios de garantía.





5. *La celeridad enforzable: el mandato reglamentario del Registro Público*

La implementación exitosa del acto dual depende crucialmente de que el RPP ajuste su velocidad a la dinámica mercantil. En consecuencia, la reforma a la LG-TOC debe ir acompañada de un mandato reglamentario específico en la LRCD-MX, para asegurar la celeridad en la calificación de la anotación sumaria.

Se propone la inclusión de un precepto que determine que la calificación y registro de la modificación crediticia, respaldada por la atestación notarial, deberá ser resuelta en un plazo no mayor a 48 horas hábiles. Este término no solo debe ser de cumplimiento obligatorio bajo apercibimiento de responsabilidad administrativa, sino que debe habilitar al notario para emitir una certificación de anotación provisional en caso de mora, otorgando efectos *erga omnes* a la modificación hasta el cumplimiento registral. Esto convierte la celeridad en una obligación legal de cumplimiento forzoso.

VIII. La continuidad notarial³⁰: certeza procesal en la ejecución extrajudicial

La principal ventaja teórica del FGI es la celeridad de su ejecución extrajudicial, amparada en la autonomía de la voluntad de las partes. Sin embargo, en la práctica jurídica, esta celeridad es su talón de Aquiles procesal y la principal fuente de litigio.

El procedimiento de enajenación extrajudicial queda en manos de la fiduciaria, la cual actúa por instrucción del fideicomisario (el acreedor). Esta estructura, por su diseño, adolece de la imparcialidad de la fe pública en los actos procedimentales cruciales, lo que permite al deudor que incumple interponer un juicio de amparo efectivo.

El desafío no es mercantil, sino de derechos humanos³¹. La ejecución extrajudicial, al implicar la privación de un bien patrimonial, debe respetar el derecho a la audiencia y el debido proceso (artículo 14 constitucional). La ausencia de un fedatario imparcial y capacitado en las fases críticas de la ejecución permite al deudor argumentar que se ha violado su defensa por falta de una formalidad legal estricta y, en última instancia, que fue privado de su propiedad sin un procedimiento justo.

³⁰ Ley del Notariado para la Ciudad de México, artículo 128 y ss. (de las actas fuera de protocolo y diligencias).

³¹ López de la Pica y Gómez, José Luis, *El fideicomiso de garantía y sus efectos en el Derecho Mexicano*, México, Tirant lo Blanch, 2019, p. 350.



Tabla 1. Ejecución extrajudicial:

Acto crucial en la ejecución	Riesgo procesal actual	Desafío constitucional
Notificación de incumplimiento	Realizada por la fiduciaria (parte interesada).	Falta de fehaciencia imparcial y certeza en la recepción. Vulneración al derecho de defensa.
Avalúo del bien	Determinación del valor por parte de un perito sin intervención de tercero imparcial.	Vulneración del principio de equidad, permitiendo alegar precios leoninos o subvaluados.
Subasta o adjudicación	Acto de cierre realizado entre la fiduciaria y el adjudicatario.	Falta de fe pública en la transparencia y legalidad del proceso de venta.

A. El imperativo constitucional: blindar el debido proceso

La jurisprudencia reciente, si bien ha sido fluctuante, tiende a favorecer la protección de los derechos de defensa en procedimientos que resultan en la privación patrimonial. El riesgo de amparo no puede eliminarse, pero sí neutralizarse.

La racionalización de costos que motiva a las financieras a no involucrar al notario en la ejecución se traduce, paradójicamente, en un mayor riesgo de litigio y en la dilación o anulación del proceso, minando la promesa de certeza del FGI.

La forma de garantizar la validez constitucional de la ejecución extrajudicial³² . Es dotar de fe pública, imparcialidad y certeza jurídica a las etapas procedimentales críticas. Esto exige la reforma para establecer la figura de la continuidad notarial obligatoria.

IX. Propuesta: la continuidad notarial

Nuestra propuesta consiste en establecer, mediante la reforma a la LGTOC y a la LN CDMX, que el fedatario público que autorizó la escritura de constitución del

³² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Notarial*, 21a. ed., México, Porrúa, 2020, p. 473.





FGI se convierta en el garante de la legalidad y el debido proceso en la fase de ejecución extrajudicial.

- A. Principio de continuidad: el notario original no es parte del negocio fiduciario (acto 1) ni del contrato de crédito (acto 2), sino el tercero imparcial que dio fe de su constitución. Su protocolo, donde obran la escritura de transferencia y las condiciones de la obligación de crédito (atestado), lo convierte en el custodio idóneo de la prueba de la obligación y de la voluntad de las partes para la ejecución.
- B. La obligación de intervención: la reforma debe hacer obligatoria y excluyente la participación del notario en los siguientes actos de la ejecución extrajudicial, sin los cuales la fiduciaria no podría alegar la validez del procedimiento:

Tabla 2. Actos, funciones e impacto notarial.

Acto notarial	Función específica	Impacto procesal
Notificación de requerimiento de pago con fe pública	El notario debe notificar formalmente al fideicomitente (deudor) el inicio del procedimiento de ejecución.	Blindaje contra el amparo por violación al derecho de audiencia; la fe pública certifica la fecha y el contenido del requerimiento.
Protocolización notarial del avalúo	El avalúo que determine el precio base de la venta deberá ser protocolizado ante el notario.	Garantiza la fecha cierta y la formalidad del documento, neutralizando la subvaluación y vulneración del principio de equidad.
Diligencia de venta y/o adjudicación	El notario debe dar fe de la legalidad y transparencia de la subasta o venta/adjudicación, levantando el acta correspondiente.	Asegura la legalidad de la última fase de privación patrimonial, cerrando la puerta al amparo por violaciones de fondo en la venta.

Beneficios: un nuevo estándar de responsabilidad: la implementación de la continuidad notarial tiene dos beneficios directos para el sistema de garantías:



- A. Elevación del estándar de certeza procesal: al insertar la fe pública en las etapas más vulnerables de la ejecución, se dota al procedimiento extrajudicial de la misma seguridad y formalidad que un acto judicial, pero sin su dilación. El notario se convierte en un “garante de la legalidad procedimental” de la forma acordada por las partes (respetando el principio de: *pacta sunt servanda*).
- B. Alineación con el marco constitucional: la participación obligatoria del notario neutraliza el argumento de violación del debido proceso y del derecho de defensa, eliminando la principal causa de anulación del FGI por la vía del amparo. El deudor podrá demandar, pero el procedimiento estará blindado con la fe pública que garantiza que se han respetado todas las formalidades legales.

En conclusión, la continuidad notarial, sumada a la flexibilidad del acto dual y la atestación notarial, logra el doble propósito de la tesis: máxima eficiencia operativa en la vida del crédito y máxima certeza procesal en la ejecución de la garantía.

X. Conclusiones y recomendaciones: reflexiones desde la práctica corporativa

El presente ensayo ha partido de la convicción de que el Fideicomiso de Garantía Inmobiliaria (FGI), si bien es una de las arquitecturas de confianza más robustas del Sistema Financiero Mexicano (SFM), se encuentra operando por debajo de su potencial debido a un anacronismo formalista. Esta reflexión, nacida de la experiencia directa en la gestión de la fricción entre la dinámica crediticia y la rigidez de la forma, busca ser una aportación que fomente la modernización legal.

1. *Diagnóstico: las dos vulnerabilidades estructurales del FGI*

Esta investigación ha identificado que la crisis del FGI se manifiesta en dos vulnerabilidades estructurales, interconectadas por el costo y la inercia burocrática:

- A. Ineficiencia operativa (crisis de la accesoriadad): la práctica del “acto único” confunde la publicidad del dominio (modo) con la de la obligación (título). Esto genera la sobreformalización de las modificaciones accesorias del crédito, llevando a las financieras a una “opción estratégica de gestión de riesgo” que reduce la oponibilidad de la garantía.
- B. Fragilidad procesal (crisis de la certeza): la ejecución extrajudicial del FGI es sistemáticamente impugnada con éxito a través del juicio de amparo,





debido a la ausencia de un tercero imparcial (fedatario) en los actos cruciales de notificación, avalúo y venta. Esta vulneración al debido proceso desvirtúa la promesa de celeridad del instrumento.

XI. Propuesta de reforma estructural: la fe pública como solución

Para resolver este dilema, la propuesta de reforma estructural se consolida en dos pilares que aprovechan la fe pública notarial de forma innovadora:

Tabla 3. Pilares propuestos.

Pilar	Mecanismo propuesto	Objetivo
Eficiencia de la modificación	Modelo del acto dual y atestación notarial.	Permite inscribir la transferencia fiduciaria (el modo) sin transcribir el contrato de crédito (el título). La atestación notarial confiere fecha cierta al contrato de crédito privado, habilitando una anotación sumaria en el RPP para las modificaciones, rompiendo la inercia registral y ahorrando costos recurrentes.
Certeza en la ejecución	Continuidad notarial	Exige que el notario que constituyó el fideicomiso supervise y dote de fe pública a los actos procedimentales críticos de la ejecución extrajudicial. Esto blindo el procedimiento contra el amparo por violación al derecho de audiencia, garantizando la certeza procesal sin sacrificar la celeridad

1. Marco regulatorio de la reforma (propuesta de ajustes normativos)

La transformación del FGI exige una revisión profunda y coordinada de todo el andamiaje jurídico, atacando la causa de la rigidez en tres frentes clave:

Tabla 4. Mecanismos propuestos

Materia	Ordenamiento	Ajuste normativo
Ley federal de la materia	LGTOC.	Acto dual: reconocer la validez de la remisión a la obligación principal formalizada con atestación notarial. Ejecución: Formalizar la intervención notarial en el proceso de ejecución extrajudicial del artículo 403, dotando de fuerza ejecutiva al acta notarial de requerimiento y subasta.
Civil y Mercantil	Código de Comercio y Códigos Civiles (Federal y CDMX).	Accesoriedad: Precisar que las modificaciones a la obligación garantizada, realizadas bajo la modalidad de acto dual con atestación notarial, no anulan la oponibilidad, facultando la anotación sumaria. Ejecución: El Código de Comercio debe validar el procedimiento extrajudicial blindado por la fe pública, reconociendo el acta notarial de ejecución como prueba plena.
Local	Ley del Notariado y Ley Registral (CDMX).	Atestación notarial: definir la figura para documentos privados anexos. Anotación sumaria: crear el procedimiento ágil para la anotación sumaria de las modificaciones al crédito en el RPP.

2. El notariado como garante del dinamismo socioeconómico

La implementación de esta reforma reposiciona al notariado, convirtiéndolo en un agente catalizador de la dinámica mercantil:

- A. De formalizador a certificador de eficiencia: el notario transforma la constitución fiduciaria, que es un acto único, en un flujo de servicios recurrentes al asegurar una participación continua y remunerada mediante la atestación notarial de cada convenio modificatorio
- B. De ausente a garante del debido proceso: al blindar la ejecución extrajudicial con la fe pública, el notario se convierte en el custodio del debido proceso en la esfera mercantil, asegurando la validez constitucional de la garantía y reduciendo el riesgo sistémico de litigios por vicios de procedimiento.





3. *Trascendencia para la política pública*

La presente propuesta se traduce en un tema de política pública con un beneficio trascendente. Al blindar la ejecución y reducir los costos de gestión de la garantía, se reduce directamente la prima de riesgo que las instituciones imputan al deudor. Por lo tanto, esta reforma estructural se traducirá en un beneficio tangible para el consumidor final, al favorecer la reducción de la tasa de interés en el crédito y mejorar la posición de México en indicadores internacionales de cumplimiento de contratos y facilidad para hacer negocios (*doing business*).

La reforma estructural —articulada en el acto dual y la continuidad notarial— no busca limitar la participación del notariado, sino potenciar y redefinir su rol. El notariado de la Ciudad de México tiene ante sí la oportunidad histórica de asumir la vanguardia jurídica en Latinoamérica, transformando el FGI de un instrumento vulnerable a un estandarte de la eficiencia y la seguridad jurídica en la banca corporativa.

XII. Glosario

ACTO DUAL: modelo de reforma estructural propuesto que busca separar la publicidad de la transferencia de dominio de la publicidad de los términos variables del crédito, dotando al FGI de flexibilidad.

ACTO ÚNICO: práctica notarial tradicional y dominante que consiste en concentrar la constitución del patrimonio fiduciario (el modo) y los términos económicos del crédito (el título) en una sola escritura pública.

ANOTACIÓN SUMARIA: procedimiento registral urgente propuesto para el RPP, que busca la calificación e inscripción expedita de los convenios modificatorios del crédito atestados por Notario.

ATESTACIÓN NOTARIAL: acto mediante el cual el Notario Público da fe de la existencia, identidad y fecha cierta del contrato de crédito y sus modificaciones, sin necesidad de transcribir sus cláusulas variables en la escritura pública.

CONTINUIDAD NOTARIAL: propuesta de reforma que exige la participación excluyente del mismo fedatario que autorizó la constitución del FGI para dar fe pública a los actos cruciales de la ejecución extrajudicial, blindando el proceso.

DOMINIO FIDUCIARIO: la transferencia de la propiedad de los bienes del fideicomitente a la fiduciaria, creando un patrimonio separado y afectado a un fin específico.



EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: procedimiento ágil de enajenación de la garantía previsto en la LGTOC pactado por las partes, que debe realizarse por la fiduciaria sin la necesidad de iniciar un juicio ejecutivo o sumario.

FGI: mecanismo mediante el cual el fideicomitente transfiere la propiedad de un inmueble a una entidad fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo destinado irrevocablemente a asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

OPONIBILIDAD: efecto jurídico de los actos debidamente inscritos en el RPP de ser válidos y exigibles frente a todos (erga omnes).

PRINCIPIO DE ACCESORIEDAD (accessorium sequitur principale): principio rector del derecho de garantías que establece que la existencia y validez de la garantía FGI está jurídicamente supeditada a la existencia y validez de la obligación principal que garantiza.

PUBLICIDAD: principio fundamental del derecho registral que consiste en dar a conocer, a través del RPP, la situación jurídica de los bienes y los derechos reales.

XIII. Fuentes de consulta

1. Bibliografía

AGUILAR BASURTO, Luis, *El Fideicomiso en México*, México, Porrúa, 2008, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 29a. ed., México, Porrúa, 2022, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos, *El Fideicomiso de Garantía*, Lima, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2018, Disponible en: la Biblioteca Digital de la Universidad Autónoma Metropolitana, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 2a. ed. actualizada, México, Porrúa, 2007, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

CÓRDOVA ARCE, Carlos, *La Función Notarial en México*, 2a. ed., México, Porrúa, 2023, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

DÍAZ BRAVO, Arturo, *Derecho de las Obligaciones*, 5a. ed., México, Oxford Univer-





sity Press, 2021, pp. 620, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

LAW COMMISSION. (2010). Uniform Commercial Code, disponible en: <https://www.Uniformlaws.Org/Acts/Ucc>

LÓPEZ DE LA PICA Y GÓMEZ, José Luis, *El Fideicomiso de Garantía y sus efectos en el Derecho Mexicano*, México, Tirant lo Blanch, 2019, disponible en: <https://bidi.uam.mx/?r=1&Ancho=1245>

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, 21a. ed., México, Porrúa, 2020.

SUAYFETA OZAETA, Juan, "Las Reformas a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Nuevo e irresponsable atentado a la institución jurídica del fideicomiso", *Revista de Derecho Privado*, Nueva Época, I, núm. 2, May-Ago 2022.

2. Legislación

Código Civil Federal (CCF), Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 26 de mayo de 1928, última reforma publicada en DOF: 14 de noviembre de 2025, disponible en : <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ccf.htm>

Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), publicado en la sección tercera del DOF el 26 de mayo de 1928, última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la

Ciudad de México el 27 de septiembre de 2024, disponible en: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/marco-normativo/44-documentos/54-codigo-civil-para-el-distrito-federal>

Ley del Notariado para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de junio de 2018, última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de noviembre de 2024, disponible en: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/leyes/1410-ley-del-notariado-para-la-ciudad-de-mexico#ley-del-notariado-para-la-ciudad-de-m%C3%A9xico>

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932, última reforma publicada en el DOF el 26 de marzo de 2024, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lgtoc.htm>



Ley Registral para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de junio de 2018, última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de noviembre de 2025, disponible en: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/leyes/1411-ley-registral-para-la-ciudad-de-mexico#ley-registral-para-la-ciudad-de-m%C3%A9xico>



Blockchain y notariado: consideraciones para una integración jurídica ordenada

Sebastián Nava Gómez¹

SUMARIO:

I. Introducción. II. Innovación legislativa. III. Aproximación general al *blockchain*. IV. La función notarial como oráculo jurídico en el *blockchain*. V. Escenario internacional: interacciones existentes entre el notariado y la *blockchain*. VI. Notaría y *blockchain* en México. VII. Escenarios futuros razonables para la integración del notariado en entornos tecnológicos. VIII. Obstáculos y límites actuales para una integración tecnológica ordenada. IX. Directrices para la incorporación de nuevas tecnologías. X. Conclusiones. XI. Fuentes de consulta.

Resumen: El artículo analiza la posible integración de la tecnología *blockchain* en la función notarial mexicana, partiendo de la premisa de que la digitalización no sustituye la fe pública, sino que puede reforzarla cuando opera como herramienta auxiliar de conservación, trazabilidad e integridad de la información. A partir del marco normativo nacional, la experiencia comparada y los escenarios actuales y futuros de actuación digital, el texto sostiene que el notario conserva un papel indispensable como “oráculo jurídico”, al verificar hechos, identificar a las partes, valorar la voluntad y dotar de significado jurídico a los datos antes de su incorporación a sistemas tecnológicos. En ese sentido, la incorporación de tecnologías como *blockchain* debe realizarse de manera gradual, legal, institucionalmente controlada y subordinada a los principios de certeza, seguridad jurídica, imparcialidad y responsabilidad profesional que caracterizan al notariado latino.

¹ Este artículo resultó ganador del segundo lugar del Concurso Ensayo Notarial 2025-II conforme el acta del Instituto de Investigación del Instituto Jurídicas del Notariado de la Ciudad de México, fecha 12 de enero de 2026.



Palabras clave: Función notarial; *blockchain*; fe pública; certeza jurídica; actuación digital notarial; seguridad jurídica; tecnología jurídica; registros distribuidos.

I. Introducción

El ejercicio del Derecho ha comenzado a desenvolverse en un entorno donde los procesos digitales ya no son una excepción, sino una condición habitual de la vida jurídica. La manera en que se genera, se comparte y se resguarda la información ha cambiado con rapidez, y estas transformaciones obligan a revisar el papel que desempeñan las instituciones encargadas de brindar certeza jurídica. El notariado, como una de las figuras centrales en la organización jurídica mexicana, no permanece ajeno a este proceso. Antes bien, enfrenta el reto de comprender cómo las nuevas tecnologías pueden integrarse a su función sin alterar su esencia, y qué elementos deben mantenerse para preservar la confianza que históricamente ha caracterizado a su labor.

En la práctica notarial mexicana ya es posible advertir una interacción constante con entornos digitales que, sin modificar la naturaleza de la función fedataria, han ampliado sus herramientas de actuación. La protocolización de actas de asamblea celebradas por medios electrónicos, la constatación del contenido visible en páginas web o redes sociales, asentado por el notario tal como aparece ante sus sentidos y la inminente incorporación de elementos del protocolo digital previsto en la Ley del Notariado para la Ciudad de México muestran que el notario ha comenzado a trabajar con documentos y hechos cuya existencia es eminentemente tecnológica. Estos avances no suponen una ruptura con la tradición, sino una adaptación lógica a la forma en que hoy se produce y circula la información.

Aunque el notariado mexicano ha incorporado herramientas digitales en su operación, persisten desafíos propios del comercio electrónico, particularmente en la identificación de las partes, la verificación de la información y la adecuada formación del consentimiento. Estas exigencias no desaparecen con la digitalización; por el contrario, reafirman la necesidad de que un profesional del Derecho, como el Notario, supervise el proceso y garantice que el acto jurídico mantenga certeza y validez. En este sentido, el notario continúa siendo la figura idónea para atender estos retos sin alterar la esencia de su función, conforme al principio de inmediación previsto en el artículo 7, fracción V Bis, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, que lo obliga a brindar asesoría y conformar el instrumento más allá del interés del solicitante, incluso cuando la actuación se lleve a cabo de manera digital o remota.



El crecimiento acelerado del comercio electrónico en México ha modificado de manera significativa la forma en que se llevan a cabo transacciones y actos jurídicos en entornos digitales. Tan solo en 2024, este sector alcanzó un valor de 789,700 millones de pesos, lo que representó un incremento del 20% respecto del año anterior, de acuerdo con la Asociación Mexicana de Venta Online², posicionando a México entre los quince países con mayor actividad en comercio electrónico a nivel global. Este aumento no solo evidencia una mayor preferencia por las operaciones a distancia, sino que acentúa la necesidad de contar con mecanismos jurídicos adecuados que permitan evitar riesgos derivados de la falta de contacto físico entre las partes. En este contexto, la función notarial mantiene plena vigencia, pues ofrece un marco de autenticación y asesoría capaz de dotar de seguridad jurídica a actos que, aunque se generen en medios electrónicos, la intervención de un fedatario podría darle certeza y seguridad jurídica a las partes intervinientes.

Entre las diversas herramientas tecnológicas que han surgido en los últimos años, destaca la tecnología conocida como *blockchain*, concebida como un sistema de registro digital distribuido orientado a preservar la integridad y la trazabilidad de la información. Su creciente utilización en distintos ámbitos ha suscitado reflexiones sobre su posible proyección en el campo jurídico, particularmente en relación con los mecanismos tradicionales de generación de certeza. Sin embargo, para dimensionar con precisión el alcance real de esta tecnología y evitar aproximaciones meramente especulativas, resulta indispensable examinar previamente sus características esenciales, su lógica de funcionamiento y los desafíos que plantea cuando se le traslada al terreno de la seguridad jurídica.

En el caso mexicano, este ejercicio de análisis no puede plantearse desde una perspectiva abstracta o meramente prospectiva. En los últimos años, el Derecho privado ha comenzado a incorporar de manera expresa figuras y principios orientados a reconocer la validez jurídica de actos y documentos celebrados por medios electrónicos, así como a dotar de efectos probatorios a determinados mecanismos tecnológicos de conservación de la información. Este proceso de adaptación normativa evidencia que el orden jurídico ya no concibe lo digital como un fenómeno marginal, sino como un componente integrado a su funcionamiento ordinario. En consecuencia, cualquier reflexión seria sobre la posible interacción entre tecnologías como el *blockchain* y la función notarial debe partir, necesariamente, del examen de estas innovaciones legislativas, pues es en ellas donde se delimitan

² Meza, Rodríguez, Elizabeth, “Comercio electrónico en México creció 20% en 2024, alcanzó un valor de 789,000 millones de pesos”, *El Economista*, *El Empresario*, disponible en: <https://www.eleconomista.com.mx/el-empresario/comercio-electronico-mexico-crecio-20-2024-alcanzo-valor-789-000-millones-pesos-20250312-750213.html>.



los márgenes dentro de los cuales la tecnología puede operar sin alterar la estructura ni los principios del sistema jurídico.

II. Innovación legislativa

El Derecho privado mexicano ha iniciado una transformación relevante hacia esquemas electrónicos, impulsado por la incorporación progresiva de herramientas tecnológicas que buscan modernizar la forma en que se generan, expresan y acreditan los actos jurídicos, lo cual puede observarse desde las reformas de 2016 al Código de Comercio, que reconocieron la equivalencia funcional entre el documento impreso y el Mensaje de Datos, otorgaron validez plena a la Firma Electrónica Avanzada como medio para expresar el consentimiento y regularon la digitalización de documentos y su eficacia probatoria. Un año después, la NOM-151-SCFI-2017 incorporó un estándar técnico para acreditar la existencia e integridad de documentos digitales en un momento determinado, fortaleciendo su confiabilidad y utilidad jurídica.

Más recientemente, la reforma del 26 de marzo de 2024 a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito consolidó este proceso evolutivo al abandonar el paradigma del soporte físico para adoptar el del mensaje de datos único como forma legítima de existencia y circulación de determinados documentos. En conjunto, estas disposiciones muestran un movimiento legislativo claro hacia la consolidación de actos y documentos electrónicos, lo que impone atender este marco normativo como punto de referencia obligado para cualquier reflexión sobre el papel del notariado en entornos digitales, toda vez que la ley ya reconoce formalmente la validez de actos realizados por medios electrónicos.

La aprobación del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares ofrece una señal clara de la madurez que ha alcanzado el sistema jurídico mexicano en materia digital. Al reconocer de manera expresa la validez de documentos electrónicos como prueba plena, e incluso al incorporar referencias a tecnologías como el *blockchain* dentro del marco procesal, el legislador evidencia que el Derecho nacional está preparado para dialogar con herramientas tecnológicas avanzadas. Este reconocimiento normativo no constituye un gesto aislado, sino la consolidación de un proceso evolutivo en el que el Estado asume que la integridad, trazabilidad y confiabilidad de la información digital son elementos indispensables para la impartición de justicia. En este contexto, resulta pertinente analizar cómo instituciones preventivas, como el notariado, pueden integrarse coherentemente a estas nuevas exigencias sin perder su esencia y aportando certeza a un entorno jurídico cada vez más sustentado en soportes electrónicos.



A pesar de los avances normativos y tecnológicos que han permitido incorporar herramientas digitales en la celebración y documentación de actos jurídicos, persisten retos relevantes que afectan de manera directa la seguridad jurídica en este tipo de transacciones, la cual suele ser más frágil en comparación con los actos presenciales. La verificación de identidad a distancia continúa siendo un punto vulnerable, al igual que la necesidad de asegurar la integridad y autenticidad de los documentos digitales, cuya alteración puede resultar imperceptible sin mecanismos especializados. A ello se suma la trazabilidad incierta de la información en plataformas privadas, la dificultad para acreditar de manera plena la formación del consentimiento cuando las partes no interactúan físicamente y la dependencia de soportes tecnológicos cuya confiabilidad no siempre puede garantizarse. Estos desafíos muestran que la digitalización, por sí misma, no genera la seguridad jurídica necesaria y que es preciso examinar cómo puede fortalecerse la función notarial para responder adecuadamente a las exigencias de los entornos electrónicos.

Antes de valorar si una herramienta tecnológica puede desempeñar algún papel dentro de la función notarial, es necesario identificar con claridad sus elementos básicos y la lógica que la sustenta, especialmente cuando dichas tecnologías han comenzado a incorporarse al lenguaje jurídico contemporáneo. El análisis debe partir de una comprensión general de su estructura y finalidad, no para anticipar conclusiones, sino para contar con un marco mínimo que permita examinar con rigor su eventual interacción con las exigencias de seguridad y certeza que demanda la documentación de los actos jurídicos. Bajo esta premisa, conviene presentar de manera concisa los conceptos fundamentales de la tecnología conocida como *blockchain*, a fin de evaluar posteriormente su pertinencia en el ámbito notarial.

III. Aproximación general al *blockchain*

La tecnología conocida como *blockchain* apareció en 2008 con la publicación de un documento firmado bajo el seudónimo de Satoshi Nakamoto³, en el que se propuso un sistema para operar la moneda digital conocida como *Bitcoin*. Su finalidad central fue desde el inicio garantizar la seguridad e inalterabilidad de la información, mediante un registro capaz de evitar modificaciones no autorizadas y de mostrar con certeza el orden en que cada transacción ocurría. Con el tiempo, se advirtió que esta estructura, un registro compartido, difícil de modificar y orientado a preservar la integridad de los datos, podía utilizarse también

³ Champagne, Phil, *El Libro de Satoshi*, Blockchain España, Estados Unidos, 2014, pp.15-90.





fuera del ámbito de las criptomonedas⁴, como un método general para conservar información de manera íntegra y trazable en entornos digitales.

Hoy en día, numerosas empresas de alcance global utilizan *blockchain* para resguardar información relacionada con sus cadenas de suministro y diversas operaciones de cualquier tipo, aprovechando su capacidad para mantener registros estables y difíciles de alterar. Lejos de ser una tecnología experimental, forma parte de procesos cotidianos en sectores donde la precisión y la confiabilidad de los datos resultan esenciales.

Para efectos de este trabajo, el *blockchain* se entenderá como un registro digital distribuido en el que la información se organiza en bloques enlazados entre sí, de manera que cada bloque depende del anterior y forma una secuencia ordenada en el tiempo. Su integridad se protege mediante mecanismos criptográficos que dificultan que los datos sean alterados sin dejar evidencia, lo que permite conservar información de forma trazable y confiable. A diferencia de un sistema tradicional, no existe un servidor central que controle el registro; por el contrario, múltiples participantes mantienen y validan conjuntamente la información, lo que refuerza su estabilidad.

Para fines ilustrativos y despojados de tecnicismos, el *blockchain* podría equipararse a una aplicación de mensajería instantánea tal y como lo puede ser un grupo de WhatsApp en el que todos los miembros ven exactamente los mismos mensajes. Cada vez que alguien escribe algo, todos reciben la misma información y esta queda registrada en orden. Si una persona intentara borrar o cambiar un mensaje en su propio teléfono, la modificación sería visible para todos los demás. De forma similar, en una cadena de bloques todos mantienen una copia idéntica del historial, y cualquier intento de cambiar algo ya registrado se detecta de inmediato porque no coincide con las demás versiones⁵.

A partir de lo mencionado en el párrafo anterior, es posible identificar con mayor claridad los elementos esenciales que caracterizan al *blockchain* y que resultan relevantes para su análisis jurídico. Sobre esta base pueden describirse sus componentes fundamentales, lo que permitirá comprender con precisión su funcionamiento.

Desde una perspectiva estructural, el *blockchain* puede describirse como un registro digital compartido. En lugar de estar guardada en un solo servidor, la información se conserva al mismo tiempo en varios equipos de distintos partici-

⁴ Écija Bernal, A., "El dinero virtual", *El ciberespacio, un mundo sin ley*, Wolters Kluwer, 2017, pp. 116-117.

⁵ Szostek, Dariusz, *Blockchain and the Law*, Alemania, Nomos, 2019, pp.58-85.



pantes, que mantienen copias iguales del mismo registro. Esa información no se almacena de manera aislada, sino en bloques que se van añadiendo uno detrás de otro, formando una cadena que sigue el orden en que se incorporan los datos⁶. De este modo, el *blockchain* funciona como un registro digital distribuido y organizado en bloques enlazados entre sí, lo que permite visualizar con claridad la secuencia en la que se ha ido generando la información. Desde esta óptica, se puede asimilar como un libro único que muchos comparten, en el que cada nueva anotación se suma al final y permanece vinculada a las anteriores.

En su funcionamiento básico, el *blockchain* protege la información que registra asegurando, por un lado, la integridad o inmutabilidad de los datos y, por otro, la posibilidad de seguir el orden temporal en que fueron incorporados. Una vez que cierta información se integra en un bloque y este se enlaza con los anteriores, pasa a formar parte de una secuencia ya construida, de modo que cualquier intento de modificarla resultaría detectable porque rompería la continuidad de esa cadena. Este diseño permite saber qué datos se registraron y en qué momento se añadieron, lo que facilita reconstruir el historial de la información y seguir su trayectoria en el tiempo. Así, de esta manera, puede afirmarse que el *blockchain* ofrece un mecanismo para conservar datos de manera estable, identificable y trazable⁷.

Dentro del *blockchain*, la incorporación de nueva información al registro no depende de una autoridad única que lo controle, sino de la validación conjunta de múltiples participantes que siguen reglas previamente determinadas para aceptar o rechazar los datos que se pretenden añadir. Esta forma de actualización compartida refuerza la confiabilidad técnica del sistema, pero también permite apreciar con claridad sus límites: aunque puede registrar y conservar información de manera segura, no identifica por sí misma a las personas que intervienen, no aprecia si existieron vicios en el consentimiento, ni determina si el acto jurídico al que esa información se refiere es lícito o ilícito o algún otro problema de índole legal. En consecuencia, el *blockchain* debe entenderse como un mecanismo técnico de registro y conservación de datos, útil para garantizar cierta estabilidad e integridad informacional, es decir, como un recurso técnico auxiliar que no puede sustituir ni el juicio humano ni la función que las autoridades y los fedatarios desempeñan en la calificación jurídica de los actos.

⁶ Miller Todd, Endo Víctor y Muñoz Gonzalo, Oliveira Francisco, *Tecnología Blockchain: una Forma de Aumentar la Confianza, Mejorar la Eficiencia y Reducir los Costos en los Procesos de Registro de Propiedades*, BID, 2022, pp. 125-160.

⁷ Shin, Laura, *The First Government To Secure Land Titles On The Bitcoin Blockchain Expands Project*, Forbes, disponible en: <https://www.forbes.com/sites/laurashin/2017/02/07/the-first-government-to-secure-land-titles-on-the-bitcoin-blockchain-expands-project/>





Puede imaginarse el caso de un contrato de compraventa de maquinaria celebrado entre particulares ubicados en distintas entidades federativas (por ejemplo, una parte en Nuevo León y otra en la Ciudad de México) que deciden formalizar el acuerdo mediante firma electrónica y conservar ciertos elementos de la operación en una cadena de bloques. El *blockchain* puede almacenar de manera segura un resumen del contrato, las condiciones pactadas o la fecha en que se celebró, pero no está en posibilidad de verificar si quienes firmaron son realmente las personas que dicen ser, ni de constatar que comprendieron el contenido del contrato o que éste se formó sin vicios. En cambio, cuando la operación requiere certeza plena, la intervención notarial resulta relevante, pues el notario juega un rol importante al momento de verificar, identificar, asesorar a las partes y certificar, incluso mediante actuaciones electrónicas, que el acto se llevó a cabo en términos jurídicamente válidos. Estos escenarios evidencian que, aun cuando la tecnología permite conservar información con estabilidad, sigue siendo indispensable una figura jurídica capaz de analizar textos contractuales y voluntades antes de su incorporación al sistema, lo que abre la posibilidad de considerar, más adelante, el papel del notario como eventual “oráculo jurídico”.

Como se puede observar, el *blockchain* es una herramienta técnica complementaria que permite conservar información con integridad y trazabilidad; sin embargo, su utilidad real depende de la calidad y veracidad de los datos que se incorporan al registro. Cuando una operación requiere integrar hechos del mundo físico (como la entrega de un bien, la verificación del cumplimiento de una condición o la autenticidad de un acto jurídico) el sistema no puede comprobarlos por sí mismo y necesita una fuente confiable que los confirme antes de que pasen a formar parte de la cadena. En ese contexto surgen los llamados “oráculos”, mecanismos destinados a traducir al lenguaje del registro distribuido aquellos hechos externos cuya verificación no puede realizar la tecnología por cuenta propia. En consecuencia, la operación del sistema depende de que los hechos provenientes del mundo real sean verificados por una instancia capaz de generar certeza jurídica antes de su incorporación al registro.

Aunque el *blockchain* y la fe pública notarial responden a naturalezas distintas, ambos se orientan, desde ámbitos diversos, a la generación de información confiable. Esta coincidencia funcional permite advertir que ciertas cualidades técnicas de los sistemas de registro distribuido pueden integrarse como un soporte auxiliar de la función notarial, sin alterar su carácter institucional. Desde esta perspectiva, la tecnología no aporta certeza jurídica por sí misma, pero puede reforzar la conservación y trazabilidad de información previamente calificada conforme a Derecho, lo que abre un espacio razonable para analizar su utilización instrumental en el ámbito notarial.



IV. La función notarial como oráculo jurídico en el *blockchain*

Retomando el término “oráculo”, quienes son aquellas personas físicas que introduce en el sistema información proveniente del mundo exterior⁸, relativa a hechos o eventos que la propia tecnología no puede comprobar de manera directa. Estos sistemas pueden verificar internamente la coherencia de sus registros, pero no están en posibilidad de saber, por sí mismos, si en la realidad se cumplió una determinada condición pactada y necesitan que un tercero les proporcione ese dato. En consecuencia, el funcionamiento práctico del sistema depende de la información que recibe de estos oráculos, pues la confiabilidad de los resultados que genera está condicionada por la calidad y veracidad de los datos de entrada que aquéllos le suministran.

En este contexto puede hablarse de un “oráculo jurídico” para referirse a la función mediante la cual una instancia del Derecho aporta sentido y límites jurídicos a la información que pretende incorporarse a un sistema tecnológico. Un registro distribuido puede conservar datos con estabilidad, pero no está en condiciones de determinar por sí mismo qué efectos jurídicos produce un acto, qué alcance tiene la manifestación de voluntad de las partes o si las condiciones en que se celebra una operación cumplen con los requisitos legales aplicables. El oráculo jurídico, entonces, no se limita a constatar hechos, sino que traduce la realidad al plano normativo, de modo que el dato que ingresa al sistema no sea un elemento aislado, sino la expresión de un acontecimiento con significado jurídico verificable. No se trata de una figura normativa nueva, sino de describir la necesidad práctica de contar con una instancia externa que otorgue contenido y valor jurídico a la información sobre la cual operará el sistema tecnológico.

Planteada esta noción en términos conceptuales, resulta pertinente observar cómo dicha necesidad práctica ha comenzado a manifestarse en experiencias concretas. En particular, el análisis del escenario internacional permite apreciar de qué manera distintas jurisdicciones han buscado integrar herramientas tecnológicas sin desdibujar las funciones jurídicas que otorgan sentido y validez a la información que se registra. Estos casos no se presentan como modelos de trasplante normativo, sino como referencias útiles para comprender cómo la función jurídica que dota de contenido al dato (en términos cercanos a lo que aquí se ha descrito como un oráculo jurídico) ha encontrado espacios de interacción con tecnologías de registro distribuido en contextos institucionales comparables.

⁸ Liu, B., Szalachowski, P. y Zhou, J., *A first look into defi oracles*, 2021 IEEE International Conference, Estados Unidos, IEEE Computer Society, 2021, pp. 39-48.





V. Escenario internacional: interacciones existentes entre el notariado y la *blockchain*

En el plano internacional, la Unión Internacional del Notariado ha sostenido que la incorporación de herramientas tecnológicas es compatible con la función notarial propia del sistema latino, siempre que se preserve su carácter jurídico y su papel como garantía institucional de certeza. Esta posición no se formula en términos meramente teóricos. Diversos notariados miembros de la propia UINL han comenzado a incorporar, en distinta medida, soluciones tecnológicas orientadas a reforzar la conservación, trazabilidad e integridad de documentos electrónicos, incluyendo experiencias que recurren a estructuras cercanas a los sistemas de registro distribuido. En estos casos, la tecnología no sustituye la intervención notarial, sino que se integra a ella como un soporte técnico posterior, manteniendo al notario como fuente de certeza jurídica previa. Países como Georgia, Estonia o España ofrecen ejemplos en los que determinadas constancias o registros electrónicos se apoyan en mecanismos diseñados para asegurar la estabilidad y resistencia a la alteración de la información, sin modificar la función jurídica que precede al registro. Estas experiencias permiten constatar que la coexistencia entre herramientas tecnológicas y funciones de certificación jurídica ya se verifica dentro del modelo del notariado latino, lo que resulta útil para contextualizar el análisis antes de examinar posibles escenarios de aplicación en el entorno mexicano. A continuación, se describen tres referencias internacionales significativas, ubicadas respectivamente en los planos estatal, registral y notarial.

1. *Estonia*

Estonia ha desarrollado una infraestructura estatal digital que incorpora tecnologías de seguridad inspiradas en estructuras de registro distribuido, con el propósito de asegurar la integridad, estabilidad y verificabilidad de diversos documentos y bases de datos públicas⁹. Estas herramientas funcionan como mecanismos técnicos de resguardo y control de alteraciones, sin modificar la función jurídica de las autoridades encargadas de determinar el sentido y los efectos de los actos que originan la información. Dentro de este entorno altamente digitalizado, la conformación y calificación de los actos continúa correspondiendo a las instancias competentes (incluido el notariado en los ámbitos que le son propios) mientras que la tecnología opera únicamente como soporte de conservación y verificación posterior. La experiencia estonia demuestra que es posible articular sistemas estatales

⁹ Comisión Europea, *Estonian e-Notary*, 2019, disponible en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/sites/spaces/DIGITAL/blog/2019/07/29/533365963/Estonian+e-Notary>



avanzados sin sustituir a las instituciones jurídicas tradicionales, ofreciendo un ejemplo de coexistencia que resulta útil para contextualizar el análisis mexicano.

2. Georgia

En Georgia se ha desarrollado un proyecto en el que la incorporación de tecnologías de registro distribuido se concentra específicamente en el ámbito del Registro de la Propiedad, como parte del sistema de publicidad inmobiliaria. Mediante la adición de una capa técnica basada en *blockchain*, el registro refuerza la estabilidad de determinados asientos, permite verificar su estado en un momento determinado y facilita la detección de eventuales alteraciones posteriores¹⁰. Esta herramienta opera dentro de la infraestructura registral y no modifica la estructura jurídica del sistema ni interfiere con las funciones de calificación que preceden a la inscripción, las cuales continúan correspondiendo a las autoridades competentes conforme al derecho interno. La determinación de la validez, prioridad y efectos de los títulos permanece ajena a la tecnología empleada, que se limita a actuar como un mecanismo auxiliar de conservación y trazabilidad del dato registral una vez incorporado. Esta experiencia pone de relieve que el Registro Público puede integrar herramientas tecnológicas orientadas a fortalecer la integridad y estabilidad de la información inscrita, sin alterar la intervención jurídica previa que define su contenido y significado.

3. España

En España, el propio notariado ha desarrollado diversos proyectos tecnológicos orientados a fortalecer la conservación, autenticidad y trazabilidad de documentos electrónicos dentro de su sistema institucional. Estas iniciativas, impulsadas por el Consejo General del Notariado, incorporan herramientas digitales avanzadas (inspiradas en principios propios del *blockchain*) con el fin de dotar de mayor seguridad y estabilidad al protocolo electrónico sin modificar la función jurídica que caracteriza al fedatario¹¹. En este esquema, la tecnología opera únicamente como un soporte técnico de resguardo y gestión documental, mientras que la verificación, asesoría y conformación jurídica de los actos permanece en manos

¹⁰ Shang, Qiuyun y Price, Allison, *A Blockchain-Based Land Titling Project in the Republic of Georgia: Rebuilding Public Trust and Lessons for Future Pilot Projects*, MIT Press Direct, 2019, disponible en: <https://direct.mit.edu/itgg/article/12/3-4/72/9852/A-Blockchain-Based-Land-Titling-Project-in-the>

¹¹ Llopis Benlloch, José Carmelo, "Blockchain y profesión notarial", *Notario del siglo XXI*, España, Colegio Notarial de Madrid, 2016, disponible en: <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7106-blockchain-y-profesion-notarial>





exclusivas del notario. La experiencia española demuestra que la integración de soluciones tecnológicas puede realizarse de manera controlada y coherente con la tradición jurídica, sin alterar la esencia de la función notarial ni su papel como garante de certeza.

En conjunto, estas experiencias internacionales muestran que distintos sistemas jurídicos han incorporado herramientas de registro distribuido en ámbitos específicos y claramente delimitados, utilizándolas como apoyos técnicos para reforzar la integridad, estabilidad y trazabilidad de la información que gestionan. El análisis comparado pone de manifiesto que dichas incorporaciones no han supuesto una ruptura con las estructuras jurídicas existentes, sino una adaptación gradual y prudente que respeta la distribución tradicional de funciones entre autoridades, notariado y registros públicos. Este panorama evidencia que la innovación tecnológica puede integrarse de manera funcional en instituciones consolidadas cuando su alcance se define con precisión y se orienta a finalidades concretas de seguridad jurídica. A partir de estas referencias, resulta posible situar con mayor claridad el análisis de los escenarios que podrían explorarse en el contexto mexicano, atendiendo tanto a su marco normativo vigente como a las particularidades de su sistema notarial y registral.

VI. Notaría y *blockchain* en México

Como se expuso en la parte introductoria, el Derecho mexicano ya ha comenzado a reconocer de manera expresa la relevancia jurídica de determinados sistemas tecnológicos orientados a garantizar la integridad y confiabilidad de la información digital. Este reconocimiento no surge desde una perspectiva teórica o prospectiva, sino que se manifiesta de forma concreta dentro del propio marco normativo vigente.

En ese sentido, el reciente Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares incorpora diversos conceptos y disposiciones que guardan relación con tecnologías como las cadenas de bloques. El artículo 2, fracción VII, introduce la noción correspondiente, la cual se articula con las fracciones XIII, XV, XVI y XVII del mismo ordenamiento. Asimismo, el artículo 348 reconoce a las cadenas de bloques como medio de prueba, mientras que el artículo 350 destaca la resistencia a la alteración de los registros que las integran, siempre que no hayan sido vulnerados o manipulados sin autorización. En conjunto, estas disposiciones evidencian que el legislador ya ha previsto la existencia y relevancia jurídica de estos sistemas desde la óptica de su admisibilidad y valoración probatoria. El notariado, por su parte, está llamado a observar dichas disposiciones dentro



del ámbito de sus competencias, no solo para preservar la seguridad y certeza jurídicas que caracterizan a su función, sino también para dar respuesta a una creciente demanda de mecanismos confiables de documentación y acreditación en entornos digitales.

Este marco normativo no se presenta en el vacío. En la práctica notarial mexicana ya existen mecanismos que permiten atender, en buena medida, los estándares de integridad y confiabilidad que hoy exige el tratamiento jurídico de la información digital. A través de distintas formas de actuación, incluida la fe de hechos y la incorporación de soportes electrónicos al instrumento notarial, el notariado ha venido adaptando su función a entornos en los que los documentos y evidencias ya no se producen exclusivamente en soporte material. En este contexto, resulta pertinente examinar cómo dichas herramientas operan actualmente y hasta qué punto permiten satisfacer las exigencias de certeza jurídica que subyacen a los sistemas digitales reconocidos por el propio ordenamiento.

En este escenario, el Derecho mexicano ya cuenta con un instrumento normativo que permite atender, en términos generales, las exigencias de integridad y confiabilidad de la información digital: la NOM-151. Su incorporación al quehacer jurídico ha hecho posible acreditar la existencia de documentos electrónicos en un momento determinado y preservar su contenido frente a alteraciones, que ha dotado a la función notarial de herramientas técnicas idóneas para operar más allá del soporte materia. No obstante, el uso de este tipo de mecanismos también pone de relieve que la certeza jurídica en entornos digitales no depende únicamente de su validez normativa, sino de la forma en que la información se conserva, se verifica y se proyecta en el tiempo, especialmente cuando se trata de evidencias y soportes cuya naturaleza es esencialmente tecnológica.

A pesar de la existencia de estos mecanismos, en la práctica subsisten ciertos desafíos propios del manejo de información digital. La conservación a largo plazo de archivos electrónicos, la trazabilidad de soportes multimedia, la dependencia de infraestructuras centralizadas y la posibilidad de verificar la integridad de la información con independencia del sistema que originalmente la resguarda, son cuestiones que adquieren especial relevancia conforme los documentos y evidencias dejan de producirse en soportes materiales. Estas tensiones no invalidan los instrumentos existentes, pero sí invitan a reflexionar sobre la conveniencia de incorporar capas adicionales de respaldo y verificación que fortalezcan la preservación confiable de la información en el tiempo.

El interés jurídico del *blockchain* no radica en su descripción técnica, sino en el lugar específico que puede ocupar dentro del sistema. Su eventual incorporación resulta relevante únicamente en la medida en que se articula con mecanismos jurí-





dicos ya existentes, aportando un respaldo adicional a procesos de conservación y verificación que el Derecho reconoce como válidos. Así entendido, el análisis deja de centrarse en la tecnología en sí misma y se desplaza hacia las condiciones bajo las cuales su uso puede resultar jurídicamente pertinente, esto es, cuando la información que se proyecta en estos soportes ha sido previamente validada y dotada de significado conforme al ordenamiento.

En el contexto mexicano actual, uno de los escenarios más claros para la interacción entre la función notarial y tecnologías de registro distribuido se presenta en la fe de hechos practicada sobre contenidos digitales. La actividad notarial ya permite dejar constancia de la existencia y contenido de páginas web, archivos electrónicos o soportes multimedia perceptibles por los sentidos del notario en un momento determinado, mediante una narración detallada de lo observado. Este tipo de actuaciones resulta especialmente relevante cuando la evidencia digital tiene vocación probatoria y puede ser valorada posteriormente en sede judicial o administrativa. En estos casos, la función notarial cumple su cometido esencial: generar certeza jurídica respecto de un hecho ocurrido en un entorno electrónico, sin pretender calificar aspectos técnicos que exceden su ámbito de competencia.

Para la conservación y eventual valoración de este tipo de evidencias digitales, el marco jurídico mexicano ya prevé herramientas que permiten asegurar su integridad y existencia en el tiempo, particularmente mediante la aplicación de la NOM-151. A través de la constancia de conservación correspondiente, los soportes electrónicos que integran la fe de hechos (incluidos archivos multimedia) pueden quedar jurídicamente blindados frente a alteraciones, satisfaciendo los estándares de confiabilidad exigidos por el propio sistema procesal. No obstante, cuando se trata de información digital cuya preservación se proyecta a largo plazo o cuya verificación puede requerirse con independencia del sistema que originalmente la resguarda, resulta técnicamente viable incorporar una capa adicional de respaldo, como el registro de una huella digital en una cadena de bloques. En este esquema, el *blockchain* no genera efectos jurídicos autónomos ni sustituye la actuación notarial ni el mecanismo normativo existente, sino que opera como un complemento técnico posterior, orientado a reforzar la trazabilidad y estabilidad de información que ya ha sido válidamente documentada y jurídicamente protegida.

Este escenario permite advertir con claridad que la intervención notarial precede y da sentido a cualquier soporte tecnológico que se incorpore posteriormente. La certeza jurídica no surge del registro técnico, sino de la actuación que define qué ocurrió, cuándo ocurrió y con qué relevancia jurídica debe ser



documentado. En ese orden, las herramientas tecnológicas únicamente proyectan y preservan en el tiempo una información cuyo significado jurídico ya ha sido determinado. Así, la función notarial se presenta como el punto de enlace indispensable entre la realidad y los sistemas de registro, asegurando que los datos que ingresan a entornos tecnológicos no sean simples elementos informativos, sino expresiones jurídicamente calificadas de hechos y actos con trascendencia legal.

Un segundo escenario viable en el contexto mexicano se presenta en la incorporación de soportes y archivos electrónicos al apéndice del instrumento notarial. Aunque la actuación notarial digital se encuentra en una fase de implementación progresiva, ya es posible integrar documentos y archivos electrónicos como parte del acervo notarial, lo que plantea nuevos retos en materia de conservación, integridad y verificabilidad de la información documentada bajo fe pública.

La utilización de apéndices electrónicos (como documentos digitales, grabaciones o archivos asociados a la actuación) introduce consideraciones específicas respecto de su preservación a largo plazo y de la posibilidad de verificar su correspondencia con el contenido originalmente incorporado. Si bien el marco jurídico mexicano prevé mecanismos suficientes para asegurar la integridad de estos soportes, la naturaleza tecnológica de los mismos hace pertinente considerar herramientas complementarias que refuercen su estabilidad en el tiempo y permitan una verificación independiente del sistema que originalmente los resguarda.

En este contexto, tecnologías de registro distribuido pueden operar como un apoyo técnico posterior, permitiendo verificar la existencia y consistencia de los apéndices electrónicos mediante huellas digitales asociadas a los archivos, sin intervenir en la conformación del acto ni sustituir la responsabilidad jurídica del notario. De este modo, la función notarial continúa siendo la fuente de certeza que define el contenido y alcance jurídico de la información, mientras que la tecnología contribuye únicamente a su preservación confiable.

Un tercer escenario viable en el contexto mexicano se ubica en la contratación celebrada por medios digitales, tanto en el ámbito mercantil como en el civil. Hoy es común que acuerdos jurídicos se formalicen mediante plataformas electrónicas, intercambio de archivos digitales firmados, correos electrónicos o sistemas de contratación en línea, sin que ello afecte, en principio, su validez jurídica. No obstante, la naturaleza digital de estos contratos suele generar incertidumbre práctica en cuanto a la autoría, la integridad del contenido, el momento exacto de su celebración y la posibilidad de acreditar tales extremos de manera eficaz ante terceros o en sede judicial.





Frente a este contexto, la ratificación notarial de firmas y contenido se presenta como un mecanismo jurídico idóneo para dotar de certeza a contratos originalmente celebrados en entornos digitales. La intervención del notario no sustituye el proceso de contratación ni reconfigura la voluntad de las partes, sino que autentica su manifestación, fija con precisión el contenido del acuerdo y le otorga una fecha y respaldo jurídico que fortalecen su valor probatorio. De esta manera, un contrato digital puede transformarse en un instrumento con mayor eficacia jurídica, particularmente cuando se busca facilitar su ejecución o prevenir controversias sobre su existencia o alcance.

Los escenarios analizados permiten advertir que, en el contexto mexicano actual, la interacción entre la función notarial y los entornos digitales no es una hipótesis futura, sino una realidad que ya se manifiesta en prácticas concretas y jurídicamente válidas. En todos los casos examinados, la tecnología opera de manera accesoria y posterior, proyectando en el tiempo información cuyo significado jurídico ha sido previamente determinado mediante la intervención notarial. Esta constatación resulta relevante porque muestra que el sistema vigente es capaz de integrar herramientas técnicas sin alterar la esencia de la función notarial ni desplazar su papel como generadora de certeza jurídica. Sobre esta base, es posible plantear, con la debida prudencia, algunos escenarios adicionales en los que dicha interacción podría profundizarse razonablemente, no como una transformación radical del notariado, sino como una evolución gradual orientada a responder a nuevas formas de documentación y contratación en entornos digitales.

VII. Escenarios futuros razonables para la integración del notariado en entornos tecnológicos

A partir de los escenarios ya observables en el contexto actual, resulta pertinente explorar, con la debida cautela, algunas proyecciones razonables sobre la forma en que la función notarial podría desenvolverse en entornos tecnológicos más novedosos o inclusive avanzados. Este ejercicio no pretende describir supuestos de Derecho vigente ni anticipar transformaciones disruptivas del notariado, sino reflexionar, desde cierta perspectiva, sobre posibles líneas de evolución compatibles con su naturaleza jurídica. El análisis se apoya en la lógica institucional que caracteriza a la función notarial y en su capacidad histórica de adaptación a nuevas formas de documentación y contratación, manteniendo como eje la generación de certeza y la tutela de la seguridad jurídica en contextos tecnológicos en constante transformación.

En un escenario futuro razonable, la función notarial podría proyectarse como



una instancia encargada de validar datos jurídicamente relevantes destinados a alimentar sistemas automatizados de ejecución que operan sobre infraestructuras basadas en tecnologías de registro distribuido, como los comúnmente denominamos *smart contracts*¹². Estos sistemas, por su propia naturaleza técnica, operan únicamente sobre información estructurada y no cuentan con la capacidad de verificar hechos, valorar manifestaciones de voluntad ni determinar el alcance jurídico de los actos que pretenden ejecutar. En este contexto, la intervención notarial no implicaría la programación, activación ni control del sistema tecnológico, sino la verificación previa de aquellos hechos o declaraciones que, conforme al Derecho, resultan determinantes para que una determinada consecuencia jurídica pueda producirse. De esta forma, el notario aportaría al sistema información jurídicamente calificada desde su experto permitiendo que el despliegue técnico automatizado (también llamada ejecución automatizada) se apoye en datos dotados de certeza jurídica sin sustituir la función interpretativa ni decisoria que corresponde a las autoridades jurisdiccionales.

No obstante, la incorporación de mecanismos de ejecución automatizada en el ámbito jurídico exige una cautela particular en relación con sus efectos. La ejecución técnica de una instrucción contenida en un sistema automatizado no equivale, por sí misma, a la ejecutabilidad jurídica del acto, ni excluye la posibilidad de controversias posteriores sobre su validez, alcance o cumplimiento. Incluso cuando la información que alimenta al sistema ha sido previamente verificada, subsiste el riesgo de que la ejecución automática produzca consecuencias que deban ser revisadas o incluso neutralizadas por la autoridad jurisdiccional. Esta distinción resulta esencial para evitar que la eficiencia técnica se confunda con la definitividad jurídica, y para preservar que la función notarial opere como un mecanismo de certeza previa, no como un sustituto del control judicial ni como garante absoluto del resultado de la ejecución.

Un segundo escenario futuro razonable puede situarse en la certificación de determinados elementos identificables vinculados a la actuación de personas en entornos tecnológicos basados en registros distribuidos. Estos sistemas permiten asociar operaciones o registros a claves, direcciones o identificadores técnicos, pero no están en condiciones de atribuirles, por sí mismos, un significado jurídico ni de vincularlos con sujetos plenamente identificados conforme al Derecho. En este contexto, la función notarial podría proyectarse de manera prudente como una instancia encargada de dar fe de la correspondencia entre una persona determinada y ciertos datos o identificadores utilizados en un en-

¹² Lupián Morfín, Gerardo Enrique, *Smart Contracts y Blockchain: Una nueva realidad contractual internacional*, Ciudad de México, Tirant Lo Blanch, 2023, pp. 35-131





torno tecnológico específico, sin intervenir en la gestión técnica del sistema ni sustituir los mecanismos institucionales de identificación existentes. Así, por ejemplo, el notario podría hacer constar que una persona determinada es quien utiliza, para la celebración de un acto jurídico concreto, una dirección digital o clave pública previamente identificada, limitándose a certificar la correspondencia entre el sujeto y dicho elemento en un momento determinado. De este modo, el notario aportaría certeza jurídica respecto de la atribución de actos y registros tecnológicos a sujetos identificables, permitiendo que los sistemas distribuidos se apoyen en información jurídicamente atribuible, sin ampliar ni desnaturalizar el alcance tradicional de la función notarial.

Un tercer escenario futuro razonable puede construirse a partir de la evolución natural de herramientas que ya forman parte de la práctica notarial, como la Red Integral Notarial, hacia esquemas de redes permisionadas. Este tipo de redes puede entenderse, de manera simple, como un registro digital compartido entre instituciones, en el que solo participan sujetos previamente identificados y autorizados, bajo reglas claras de acceso, uso y supervisión. No se trata de plataformas abiertas ni de sistemas ajenos al control institucional, sino de entornos cerrados comparables a una base de datos común utilizada por autoridades que ya ejercen funciones jurídicas específicas.

En este contexto, la eventual participación del notario como garante institucional dentro de la red no implicaría asumir tareas técnicas ni intervenir en el funcionamiento interno del sistema. Su función seguiría siendo la misma que hoy desempeña: realizar la calificación jurídica previa de los hechos y actos que documenta y, una vez concluida esa actuación, permitir que su resultado quede reflejado en el registro compartido. Por ejemplo, tras levantar una fe de hechos digital o incorporar un documento electrónico al apéndice, podría asentarse en la red una constancia que indique que dicha actuación fue realizada y en qué momento, sin que la red participe en la formación del acto ni en su valoración jurídica.

La incorporación de redes permisionadas no supone la creación de un nuevo modelo de confianza, sino la adición de una capa tecnológica de distribución y trazabilidad sobre una función que ya cumple ese papel en el plano jurídico. Ello permite advertir con claridad que la certeza jurídica no nace del registro tecnológico, sino de la intervención profesional que determina qué ocurrió y con qué relevancia legal debe documentarse. En este esquema, la red permisionada operaría únicamente como un medio de conservación y trazabilidad de información ya jurídicamente definida, mientras que la función notarial se mantiene como el punto de enlace indispensable entre la realidad y el sistema de registro.



Así entendida, la tecnología no sustituye ni transforma la función notarial, sino que la auxilia instrumentalmente, reforzando la estabilidad y confiabilidad del registro sin alterar la distribución de competencias ni la esencia institucional del notariado.

Los escenarios expuestos permiten advertir que la eventual integración del notariado en entornos tecnológicos más avanzados no exige redefinir su función ni alterar sus bases institucionales. En todos los casos analizados, la tecnología aparece como un soporte posterior y auxiliar, destinado a conservar y proyectar en el tiempo información cuyo significado jurídico ha sido previamente determinado mediante la intervención notarial. Esta constatación resulta relevante porque muestra que la compatibilidad entre la función notarial y determinadas herramientas tecnológicas depende menos de la innovación técnica que del respeto a los principios jurídicos que estructuran la actuación del fedatario. Precisamente por ello, cualquier avance en este ámbito exige reconocer no solo las posibilidades que ofrecen estos entornos, sino también los límites normativos, técnicos y operativos que condicionan su incorporación responsable al sistema jurídico, los cuales serán analizados a continuación.

VIII. Obstáculos y límites actuales para una integración tecnológica ordenada

Antes de cualquier intento de proyección o incorporación práctica, resulta indispensable reconocer que la integración del notariado en entornos tecnológicos más avanzados enfrenta límites reales que no pueden soslayarse. Estos límites no constituyen un rechazo a la innovación, sino una consecuencia natural del carácter jurídico, institucional y de orden público de la función notarial. La prudencia exige identificar, desde ahora, los obstáculos normativos, técnicos, operativos y éticos que condicionan cualquier interacción entre la tecnología y la fe pública, pues solo a partir de su reconocimiento puede evitarse una adopción acrítica que comprometa la seguridad jurídica que el notariado está llamado a garantizar.

El primer límite para la integración del notariado en entornos tecnológicos es de naturaleza normativa, pues la función notarial en la Ciudad de México se rige invariablemente por el principio de estricta legalidad. Este marco, sin embargo, no debe entenderse como un obstáculo para la innovación, sino como el cauce que la legitima. Con la incorporación formal de la figura de la Actuación Digital Notarial y del Protocolo Digital en la legislación vigente (cuya implementación se ha previsto de manera gradual), el sistema jurídico ha comenzado a





transitar de un modelo que exigía autorizaciones tecnológicas específicas a uno sustentado en principios de neutralidad y equivalencia funcional. En este contexto, el hecho de que herramientas avanzadas, como las redes distribuidas, no se encuentren mencionadas expresamente por su denominación técnica no impide su eventual adopción, siempre que su utilización se encuadre dentro de las facultades ya previstas para la generación y conservación de documentos electrónicos. Así, el límite normativo actual no radica en la ausencia de habilitación para emplear nuevas tecnologías, sino en la exigencia ineludible de que cualquier solución técnica garantice los atributos de integridad, autoría, accesibilidad y conservación que la Ley del Notariado impone para dotar de plena seguridad jurídica a la actividad fedataria en el entorno digital.

Aun cuando el marco normativo mexicano ha comenzado a reconocer y habilitar el uso de medios digitales en la función notarial, la incorporación de tecnologías como el *blockchain* enfrenta límites que no son solo de naturaleza jurídica, sino técnica y fáctica. La admisión legal de documentos electrónicos y de herramientas digitales no elimina, por sí misma, las dificultades inherentes a la verificación de hechos del mundo real, a la identificación de las personas que intervienen ni a la atribución de un significado jurídico preciso a la información que se incorpora a un registro. Estos aspectos no pueden ser resueltos de manera autónoma por la tecnología, pues exceden su capacidad operativa. Sin embargo, tales límites no desacreditan la utilidad del *blockchain*, sino que permiten delimitar con mayor claridad su función, circunscribiéndola al ámbito que le es propio: la conservación, estabilidad y trazabilidad de información previamente validada. Desde esta perspectiva, la tecnología no sustituye el juicio jurídico ni la intervención humana, sino que depende de ellos para operar con sentido y eficacia, lo que hace necesario examinar con mayor detalle los límites técnicos que condicionan su uso como apoyo de la función notarial.

Desde el punto de vista técnico, uno de los límites más relevantes de tecnologías como el *blockchain* reside en su dependencia absoluta de la información que recibe. Estos sistemas están diseñados para preservar datos con altos niveles de integridad y resistencia a la alteración, pero no evalúan la calidad, suficiencia ni corrección del contenido registrado. En consecuencia, un registro puede ser técnicamente inmutable y, al mismo tiempo, contener información incompleta, ambigua o incorrecta desde una perspectiva jurídica. La fortaleza del sistema se concentra en la conservación del dato, no en su veracidad ni en la adecuación de su contenido a los requisitos legales aplicables. Este rasgo técnico resulta decisivo, pues evidencia que la utilidad del *blockchain* depende directamente de la fiabilidad de la información que se incorpora al registro, y que la trazabilidad tecnológica no equivale, por sí misma, a certeza jurídica.



Desde una perspectiva operativa, la incorporación de tecnologías avanzadas en la función notarial enfrenta obstáculos vinculados a la implementación práctica y a las condiciones reales del ejercicio profesional. La adopción de nuevos sistemas exige infraestructura adecuada, capacitación especializada y compatibilidad con los mecanismos institucionales ya existentes, elementos que no se presentan de manera homogénea en todos los entornos notariales. A ello se suma el riesgo de generar asimetrías operativas, en las que distintos despachos o regiones adopten soluciones tecnológicas dispares, afectando la uniformidad y previsibilidad que caracterizan a la fe pública. Estos factores hacen evidente que una integración tecnológica desordenada o fragmentada podría debilitar, en lugar de fortalecer, la certeza jurídica, lo que impone la necesidad de que cualquier incorporación de herramientas digitales se realice de forma gradual, coordinada y bajo criterios institucionales claros.

Desde el plano ético y deontológico, la integración de herramientas tecnológicas en la función notarial encuentra un límite adicional en los principios que rigen el ejercicio de la fe pública. La imparcialidad, la independencia, la confidencialidad y la responsabilidad profesional no son atributos técnicos, sino exigencias inherentes al carácter institucional del notariado. Cualquier herramienta que se incorpore a la práctica notarial debe ser compatible con estos principios y no generar incentivos que puedan comprometer la neutralidad del fedatario, su deber de asesoría equilibrada o la protección de la información confiada por las partes. En este sentido, el uso de tecnologías avanzadas no puede traducirse en una delegación del juicio profesional ni en una automatización de decisiones que corresponden al notario, pues ello desdibujaría el fundamento ético de la fe pública. Este límite deontológico refuerza la idea de que la tecnología solo es admisible como apoyo instrumental de la función notarial, nunca como sustituto de las obligaciones personales y profesionales que la ley y la ética imponen al fedatario.

En conjunto, los límites normativos, técnicos, operativos y deontológicos analizados no deben entenderse como barreras a la integración de herramientas tecnológicas en la función notarial, sino como condiciones necesarias para su incorporación ordenada y responsable. Lejos de deslegitimar el uso de tecnologías como el blockchain, estos límites permiten ubicar con precisión su alcance real y evitar expectativas que excedan su capacidad jurídica y técnica. El reconocimiento de tales condicionantes resulta indispensable para preservar la seguridad jurídica que caracteriza a la fe pública, pues solo a partir de una delimitación clara entre lo que corresponde al juicio humano y lo que puede ser apoyado por medios tecnológicos es posible construir esquemas de integración que fortalezcan, y no debiliten, la función notarial. Desde esta perspectiva, los límites no cancelan la





innovación, sino que la encauzan dentro de parámetros compatibles con la naturaleza institucional del notariado, lo que abre la puerta a una reflexión final sobre los criterios que deberían guiar cualquier adopción tecnológica futura.

IX. Directrices para la incorporación de nuevas tecnologías

La integración de herramientas tecnológicas en la función notarial no puede abordarse como un ejercicio meramente técnico ni como una respuesta automática frente a los avances tecnológicos. A lo largo del presente trabajo se ha puesto de manifiesto que cualquier incorporación futura debe partir de una lectura jurídica previa, capaz de preservar la esencia institucional del notariado y la seguridad jurídica que constituye su razón de ser. En este contexto, la tecnología no se concibe como una fuente autónoma de certeza, sino como un medio que únicamente adquiere sentido cuando opera sobre información previamente validada desde el Derecho. Esta premisa resulta fundamental para ordenar cualquier reflexión final sobre el papel que pueden desempeñar herramientas tecnológicas en la función notarial sin alterar su naturaleza ni su finalidad.

El primer criterio que debe orientar cualquier integración tecnológica en la función notarial es el de legalidad, entendida no como un límite rígido a la innovación, sino como el marco que la hace jurídicamente válida. La función notarial, por su naturaleza de orden público, solo puede ejercerse dentro de las facultades que la ley reconoce de manera expresa, lo que exige que toda herramienta tecnológica empleada se ajuste a los principios y requisitos normativos vigentes. En este sentido, la ausencia de una referencia explícita a determinadas tecnologías no implica, por sí misma, una prohibición, pero sí impone la obligación de verificar que su utilización sea compatible con los atributos que la ley exige para dotar de validez a la actuación fedataria, particularmente en lo relativo a la integridad, conservación y autoría de la información documentada.

El criterio de legalidad debe leerse, en el contexto tecnológico actual, no solo como una exigencia de sujeción formal a la norma, sino también como un llamado a interpretar la estructura normativa desde su finalidad y no desde una lógica puramente descriptiva de herramientas. El Derecho notarial vigente no fue concebido para enumerar tecnologías concretas, sino para garantizar ciertos atributos jurídicos esenciales con independencia del soporte utilizado. En este sentido, el verdadero desafío reside tanto en la ausencia de referencias técnicas expresas, sino en la capacidad del marco normativo para absorber soluciones tecnológicas sin perder coherencia ni seguridad jurídica. Cualquier integración tecnológica válida deberá, por tanto, respetar esta estructura, evitando lecturas



que pretendan forzar la ley para acomodarla a la tecnología, o bien paralizar su aplicación por la sola novedad del medio empleado.

Un segundo criterio indispensable para una integración tecnológica ordenada es el del control institucional y la supervisión, particularmente relevante en una función de naturaleza pública como la notarial. La incorporación de herramientas tecnológicas no puede quedar al arbitrio de decisiones aisladas ni de soluciones fragmentadas, pues ello comprometería la uniformidad y previsibilidad que sustentan la fe pública. Cualquier uso de tecnologías avanzadas debe insertarse en esquemas institucionales que aseguren reglas claras de operación, mecanismos de supervisión y responsabilidad definida frente a los actos documentados. En este punto, la tecnología no plantea un problema de capacidad, sino de gobernanza: sin estructuras que coordinen su adopción y vigilen su correcta utilización, incluso las herramientas más robustas pueden generar incertidumbre jurídica. Por ello, la integración tecnológica solo resulta compatible con la función notarial cuando se desarrolla dentro de marcos institucionales que preserven la coherencia del sistema y refuercen la confianza pública en sus resultados.

A partir de los criterios expuestos, puede advertirse que la integración de herramientas tecnológicas en la función notarial no exige decisiones abruptas ni redefiniciones estructurales, sino un ejercicio de prudencia institucional acorde con la naturaleza del notariado. La experiencia histórica demuestra que esta función ha sabido adaptarse a nuevas formas de documentación y contratación sin perder su identidad jurídica, incorporando gradualmente los medios técnicos que resultan compatibles con sus principios. En este contexto, la incorporación de tecnologías como el *blockchain* no plantea una disyuntiva entre tradición e innovación, sino un proceso de ajuste progresivo en el que la técnica se subordina al Derecho y se integra únicamente en la medida en que refuerza la certeza jurídica. Este enfoque permite cerrar el análisis desde una perspectiva realista, en la que la evolución tecnológica no se impone al sistema, sino que se inserta de forma ordenada dentro de él.

X. Conclusiones

El análisis desarrollado a lo largo de este trabajo se inserta en un contexto marcado por la progresiva digitalización de las relaciones jurídicas y por la incorporación constante de nuevas herramientas tecnológicas en los procesos de documentación y contratación. Este fenómeno ha generado, de manera inevitable, interrogantes en torno a la forma en que el Derecho (y particularmente el notariado) debe responder ante entornos en los que la información circula y se conserva por medios distintos





a los tradicionales. En este marco, tecnologías como el *blockchain* han adquirido relevancia no solo por sus características técnicas, sino por las expectativas que se les atribuyen en materia de seguridad y certeza jurídica. No obstante, el examen realizado permite advertir que dichas expectativas solo pueden evaluarse adecuadamente cuando la tecnología se analiza desde su interacción con las instituciones jurídicas existentes y no como un sustituto de ellas.

A lo largo del desarrollo se ha puesto de relieve que la incorporación de tecnologías avanzadas al ámbito jurídico no depende únicamente de su solidez técnica, sino de la capacidad del sistema para dotarlas de sentido jurídico. Los ejemplos examinados permiten advertir que, aun cuando estos sistemas ofrecen mecanismos robustos para conservar información en el tiempo, su eficacia se diluye cuando se enfrentan a la complejidad propia del Derecho. Existe, así, una distancia inevitable entre la información que puede ser registrada y la certeza jurídica que el ordenamiento exige, una distancia que no puede ser salvada por la técnica por sí sola. Esta constatación atraviesa todo el análisis realizado y conduce a una cuestión decisiva: cómo integrar herramientas tecnológicas sin que la certeza jurídica se diluya en el proceso.

Frente a este escenario, el análisis permite advertir que la respuesta no se encuentra en una sofisticación creciente de los sistemas tecnológicos, sino en la capacidad del Derecho para integrar dichas herramientas dentro de estructuras institucionales ya consolidadas. La experiencia comparada y el marco normativo nacional muestran que los entornos digitales pueden ser absorbidos por el sistema jurídico sin alterar sus fundamentos, siempre que exista una instancia capaz de otorgar significado, límites y responsabilidad a la información que se documenta. Así, más que una disrupción, la incorporación de tecnologías como el *blockchain* plantea un ejercicio de continuidad institucional, en el que la técnica se subordina a los principios jurídicos que históricamente han permitido generar certeza y confianza en las relaciones jurídicas.

Desde esta perspectiva, la relación entre el notariado y tecnologías como el *blockchain* no debe entenderse como una tensión entre tradición e innovación, sino como una colaboración ordenada entre Derecho y técnica. Cuando la tecnología se limita a conservar y proyectar en el tiempo aquello que ha sido previamente definido por el juicio jurídico, la innovación deja de ser disruptiva para integrarse de manera natural al sistema. El notariado, lejos de verse desplazado por estos entornos, encuentra en ellos una oportunidad para reforzar su función de garante de certeza, adaptándose a nuevas formas de documentación sin renunciar a sus principios esenciales. Así entendida, la incorporación de herramientas tecnológicas no transforma la naturaleza de la fe pública, sino que



confirma su vigencia como el elemento central de seguridad jurídica frente a la complejidad del entorno digital.

XI. Fuentes de consulta

CHAMPAGNE, Phil, *El Libro de Satoshi*, Estados Unidos, trad. de Blockchain España, 2014, pp. 15-90.

ÉCIJA BERNAL, Antonio, *El dinero virtual*, El ciberespacio, un mundo sin ley, Wolters Kluwer, 2017, pp. 116-117.

EUROPEAN COMMISSION, Estonian e Notary, disponible en: <https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/sites/spaces/DIGITAL/blog/2019/07/29/533365963/Estonian+e-Notary>

LIU, B., SZALACHOWSKI, P. y ZHOU, J., “A first look into defi oracles”, 2021 IEEE International Conference, Estados Unidos, IEEE Computer Society, 2021, pp. 39-48.

LLOPIS BENLLOCH, José Carmelo, “Blockchain y profesión notarial”, *Notario del siglo XXI*, disponible en: <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7106-blockchain-y-profesion-notarial>

LUPIÁN MORFÍN, Gerardo Enrique, *Smart contracts y blockchain: Una nueva realidad contractual internacional*, Ciudad de México, Tirant Lo Blanch, 2023, pp. 35-131.

MEZA RODRÍGUEZ, Elizabeth, “Comercio electrónico en México creció 20% en 2024, alcanzó un valor de 789,000 millones de pesos”, EL ECONOMISTA, El Empresario, disponible en: <https://www.economista.com.mx/el-empresario/comercio-electronico-mexico-crecio-20-2024-alcanzo-valor-789-000-millones-pesos-20250312-750213.html>

MILLER Todd, ENDO Víctor, MUÑOZ Gonzalo, OLIVEIRA Francisco, *Tecnología Blockchain: una Forma de Aumentar la Confianza, Mejorar la Eficiencia y Reducir los Costos en los Procesos de Registro de Propiedades*, BID, 2022, pp.125-160.

SHANG, QIUYUN y PRICE, Allison, *A Blockchain-Based Land Titling Project in the Republic of Georgia: Rebuilding Public Trust and Lessons for Future Pilot Projects*, MIT Press Direct, disponible en: <https://direct.mit.edu/itgg/article/12/3-4/72/9852/A-Blockchain-Based-Land-Titling-Project-in-the>





SHIN, Laura, *The First Government To Secure Land Titles On The Bitcoin Blockchain Expands Project*, Forbes, disponible en: <https://www.forbes.com/sites/laurashin/2017/02/07/the-first-government-to-secure-land-titles-on-the-bitcoin-blockchain-expands-project/>

SZOSTEK, Dariusz, *Blockchain and the Law*, Alemania, Nomos, 2019.



Animales de compañía ante disposiciones testamentarias en la Ciudad de México

Ernesto Alan Cortés Llamas¹

SUMARIO:

I. Introducción. II. Bienes muebles: un breve acercamiento a la concepción jurídica de los animales. III. Mascotas: más allá de bienes muebles, animales de compañía. IV. El testamento como instrumento para el cumplimiento de deberes. V. Conclusiones. VI. Fuentes de consulta.

Resumen: dentro del orden jurídico mexicano y, en particular, en la Ciudad de México, los animales de compañía continúan siendo considerados bienes muebles integrados al patrimonio de sus tutores responsables. No obstante, se trata de una categoría de bienes que ha experimentado una transformación significativa en su tratamiento jurídico, y seguramente seguirá con este proceso de transformación en su conceptualización y naturaleza, al encontrarse sujeta a un régimen de protección reforzada derivado del reconocimiento de los animales como seres sintientes.

Palabras clave: Animales de compañía, testamento, tutela responsable.

Advertencia al lector

Es conveniente advertir al lector que el presente trabajo tiene como finalidad realizar un estudio descriptivo del marco jurídico aplicable a los animales, par-

¹ Este artículo resultó ganador del tercer lugar del Concurso de Ensayo Notarial 2025-II, conforme al acta del Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado de la Ciudad de México, fechado el 12 de enero de 2026.



tualmente a los de compañía² en la Ciudad de México y analizar la manera en que, a través del otorgamiento de disposiciones testamentarias, puede darse cumplimiento al deber de tutela que recae sobre éstos.

Si bien el objeto de estudio se encuentra claramente delimitado, resulta difícil reducir el análisis exclusivamente a los animales de compañía, pues el propio marco normativo mexicano establece clasificaciones que, en ciertos casos, se diluyen o se superponen al intentar encuadrar jurídicamente a los denominados “animales de compañía”.

Asimismo, el estudio de los animales dentro del derecho inevitablemente conlleva consideraciones de carácter moral³. No obstante, y aun cuando se alude de manera incidental a algunas de ellas, la intención de este trabajo es mantenerse al margen de discusiones morales profundas, en la medida en que éstas podrían introducir sesgos que desvíen el análisis del tratamiento jurídico positivo actualmente vigente.

Durante el desarrollo de esta investigación surgieron diversos cuestionamientos en torno al marco jurídico vigente, el cual parte, de manera implícita, de una postura especista⁴ que se encuentra materializada en el sistema normativo que regula a los animales. La confrontación de dicho enfoque con posturas anti-especistas resulta, sin duda, un ejercicio atractivo y con bases suficientes para sostener una discusión profunda capaz de generar cambios significativos en el orden jurídico.

No obstante la relevancia de este debate, no se considera que el presente trabajo sea el espacio idóneo para adentrarse en dichas discusiones. En cambio, este ensayo se limita a describir el marco jurídico existente y a cuestionar, de manera reflexiva, algunas de sus consecuencias prácticas, particularmente en lo relativo al otorgamiento de disposiciones testamentarias con relación a los animales de compañía.

Conviene considerar que en torno al tema abordado en el presente trabajo existen diversos planos de discusión que circunscriben a los “animales”, su re-

² Como se revisará más adelante la denominación actual a lo que se concebía como “mascotas”, corresponde actualmente al término “animal de compañía”.

³ Al respecto, la Constitución Política de la Ciudad de México “reconoce a los animales como sujetos de consideración moral”. No obstante, el presente trabajo procura mantenerse al margen de la discusión teórica entre moral y derecho. Art. 13, apartado B, numeral 1.

⁴ Se utiliza el concepto de *especismo* en el sentido propuesto por Peter Singer, entendido como la postura consistente en mantener un prejuicio o actitud de sesgo a favor de los intereses de los miembros de la especie a la que pertenecemos y en detrimento de los intereses de los miembros de otras especies. Cfr. Singer, P., *Animal Liberation*, Nueva York, New York Review of Books, 1990.



lación con los “humanos” y los “derechos y obligaciones” que pueden generarse entre ambos. De antemano, solicito no se me juzgue por no adoptar una postura definida frente a las distintas corrientes que atraviesan dichos debates. Reitero que la intención principal de este ensayo es describir el marco jurídico vigente y formular algunas reflexiones a partir de él. No obstante, confío en que las líneas aquí desarrolladas sirvan también para cuestionar la regulación positiva actual y para replantear concepciones que suelen considerarse inamovibles o, en su caso, para propiciar una reflexión crítica en torno a ellas.

Finalmente, el lenguaje empleado en este trabajo se utiliza en forma neutra, genérica e inclusiva, sin ánimo de generar discriminación alguna.

I. Introducción

Nadie cuestionaría que un perro o un gato son animales. Sin embargo, suele pasarse por alto una distinción previa dentro de esta categoría, conforme a la cual pueden identificarse animales “humanos” y animales “no humanos”⁵. Esta diferenciación, aunque aparentemente obvia, ha influido de manera decisiva en la construcción de los sistemas jurídicos, los cuales han sido desarrollados por y para los humanos, partiendo de una visión antropocéntrica⁶.

En este sentido, Charles Darwin señalaba ya en el siglo XIX que no existe una diferencia fundamental entre el ser humano y los animales en su capacidad de experimentar placer, dolor, felicidad o miseria⁷. A pesar de ello, el derecho ha construido históricamente una separación tajante entre ambos, asignando a los animales un estatus predominantemente patrimonial.

Lo que resulta indiscutible es la existencia de una relación profunda y constante entre el ser humano y los animales de compañía. A lo largo de la historia, esta relación ha tenido implicaciones culturales, sociales e incluso simbólicas, manteniéndose vigente hasta la actualidad.

En los últimos años, el incremento en el número de personas que conviven con animales de compañía ha venido acompañado de una transformación en la percepción social de éstos⁸. Las mascotas han adquirido un peso significativo en

⁵ Mosterín, Jesús y Riechmann, Jorge, *Animales y ciudadanos*, Madrid, Talasa, 1995.

⁶ Brañes, Raúl, *Manual de derecho ambiental mexicano*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 2000, disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/13/6429/13.pdf>

⁷ Cfr. Darwin, Charles, *El origen del hombre y la selección en relación al sexo*, traducción al español, Madrid, Alianza Editorial, 2009.

⁸ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Encuesta Nacional de Bienestar Autorreportado 2021*, México, INEGI, 2022, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enbiare/2021/>





la vida cotidiana, lo que se refleja en una creciente preocupación por su bienestar.

Esta transformación en la percepción social de los animales de compañía ha comenzado a reflejarse, de manera gradual, en el derecho positivo. Sin adentrarse en desarrollos sociológicos ni en debates de carácter moral, puede advertirse que la convivencia cotidiana entre personas y animales de compañía ha generado nuevas dinámicas de cuidado, corresponsabilidad y vinculación afectiva, a las que algunos estudios contemporáneos se refieren como “familias interespecies”, expresión que da cuenta de relaciones que trascienden la concepción tradicional de los animales como meros objetos patrimoniales⁹.

Muestra clara de la trascendencia jurídica de esta realidad es la reciente reforma al Código Civil para el Distrito Federal (en adelante CCDF)¹⁰, en particular la adición del último párrafo de la fracción V del artículo 267, que reconoce expresamente la posibilidad de establecer planes de cuidado y bienestar respecto de los animales de compañía en los convenios derivados de la disolución del vínculo matrimonial, introduciendo incluso la noción de custodia¹¹. Esta previsión normativa evidencia un desplazamiento paulatino desde un tratamiento exclusivamente patrimonial hacia un enfoque que incorpora deberes de cuidado y protección, cuestión que será retomada más adelante.

Ante esta realidad, resulta pertinente analizar si las herramientas jurídicas actuales son suficientes para garantizar la protección de los animales de compañía, particularmente en aquellos supuestos en los que su tutor fallece. El testamento, como el acto jurídico, a consideración del suscrito, de mayor trascendencia en la vida de un humano, se presenta como un instrumento idóneo para el cumplimiento de deberes para después de la muerte, lo que justifica su análisis en relación con los animales de compañía.

⁹ López Bonilla, I. U., Montalvo Romero, J. & Caballero Hernández, O. A., *El reconocimiento y protección constitucional de las familias multiespecie o interespecie en México*, Universita Ciencia, vol. 13, núm. 36, 2025, pp. 150–163, disponible en: <https://universita.uax.mx/universita-ciencia/article/view/1322/2137>

¹⁰ A partir del Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Ciudad de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 2016, las referencias al Distrito Federal deben entenderse hechas a la Ciudad de México. No obstante, el Código Civil conserva expresamente la denominación “Distrito Federal”.

¹¹ El último párrafo de la fracción V del artículo 267 del Código Civil para el Distrito Federal fue adicionado mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de agosto de 2025.



II. Bienes muebles: un breve acercamiento a la concepción jurídica de los animales

Previo a adentrarse en el análisis específico de los animales de compañía y de las disposiciones testamentarias que pueden recaer sobre éstos, resulta imprescindible partir del estudio de la naturaleza jurídica que el ordenamiento les atribuye a los animales, por lo que el presente capítulo tiene como objetivo examinar el tratamiento de éstos dentro de la teoría general de los bienes, atendiendo a su calificación como bienes muebles susceptibles de apropiación y de comerciabilidad

Lejos de desconocer los avances normativos que han reconocido a los animales como seres sintientes, el análisis se propone mostrar que dicho reconocimiento no ha implicado, hasta ahora, un abandono de su naturaleza patrimonial, sino la incorporación de límites y obligaciones reforzadas al ejercicio del derecho de propiedad.

Asimismo, el presente capítulo aborda la comerciabilidad de los animales como un elemento característico de los bienes de apropiación particular, así como la necesidad de proponer una clasificación conceptual que permita comprender la diversidad de regímenes normativos que los regulan.

Esta sistematización resulta indispensable para distinguir, de manera clara, los distintos tipos de animales y el tratamiento jurídico que les corresponde, particularmente cuando se trata de animales de compañía, cuya posición dentro del orden jurídico presenta matices específicos que justifican un análisis diferenciado.

A. Los animales como bienes en el derecho mexicano

Tradicionalmente, el derecho mexicano ha concebido a los animales como bienes muebles susceptibles de apropiación. Esta concepción se encuentra reflejada en el CCDF, donde los animales son regulados dentro del libro segundo denominado “De los Bienes”¹².

La propiedad, entendida como el derecho real por antonomasia, faculta a una persona para usar, gozar y disponer de un bien¹³, ha sido el eje central del tratamiento jurídico de los animales. Bajo esta lógica, éstos han sido considerados bienes afectos al patrimonio, sujetos al dominio de sus propietarios.

¹² Código Civil para el Distrito Federal, Libro Segundo “De los Bienes”, Título Segundo, arts. 747 y siguientes, texto vigente conforme a la compilación oficial publicada por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, 2025, disponible en:

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/2025/CODIGOS_2025/CODIGO_CIVIL_PARA_EL_DF_15.2.pdf

¹³ *Ídem*, art. 830.2.





Recientemente se han realizado nuevas reformas al CCDF que han introducido matices relevantes en la concepción jurídica de los animales, reconociéndolos como “seres sintientes”¹⁴, esto implicaría de inmediato la necesidad de otorgarles una mayor protección normativa. No obstante, dichas modificaciones no han implicado un cambio en su naturaleza jurídica como bienes, sino, considero, que han incorporado limitaciones específicas al ejercicio del derecho de propiedad, manteniendo su regulación dentro del régimen general de los bienes.

Esta concepción patrimonial de los animales no sólo se manifiesta en su ubicación dentro del régimen de los bienes, sino también en su susceptibilidad de ser objeto de actos de comercio, lo que refuerza su naturaleza como bienes muebles. Pues la comerciabilidad es una característica propia de estos.

Aunado a lo anterior, resulta ilustrativo el concepto de patrimonio de explotación desarrollado por don Manuel Borja Soriano, quien lo concebía como el conjunto de bienes afectos a una finalidad económica y susceptibles de administración y disposición. Bajo esta lógica, ciertos animales —particularmente aquellos destinados a actividades productivas o comerciales— pueden integrar un patrimonio de explotación¹⁵, lo que reafirma su naturaleza patrimonial y su aptitud para ser objeto de actos jurídicos de comercio.

B. Los animales ante la comerciabilidad

La posibilidad de que los animales sean objeto de dichos actos pone de relieve su carácter de bienes comerciables, siempre que no se encuentren excluidos del comercio por disposición legal. Esta circunstancia resulta relevante, pues si los animales no fueran considerados bienes, carecería de sentido jurídico su inclusión en los actos de comercio y su consecuente tratamiento fiscal.

La existencia de un régimen fiscal aplicable a la enajenación de animales refuerza esta idea. La imposición de obligaciones tributarias derivadas de los ingresos obtenidos por la realización de dicha actividad comercial con los animales parte del supuesto de que éstos forman parte del comercio. En este sentido, el tratamiento fiscal no sólo reconoce la comerciabilidad de los animales, sino que presupone su naturaleza como bienes muebles, sujetos al comercio e impone un régimen fiscal especial¹⁶.

¹⁴ La reforma aludida fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de octubre de 2025 y modificó el Código Civil para el Distrito Federal, incorporando un artículo bis y reformando diversos preceptos en materia de animales. Si bien se adicionó la fracción V al art. 750, relativa a los bienes inmuebles “destinados a”, el alcance central de la reforma se concentra en los artículos ubicados en el título relativo a la apropiación de animales.

¹⁵ Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, México, Porrúa, 1985, p. 261.

¹⁶ En materia fiscal, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece, en el Título IV, Capítulo VIII,



También es importante mencionar que el marco jurídico reconoce y regula en el Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre¹⁷ la existencia de predios o instalaciones que manejan ejemplares de fauna silvestre¹⁸ en forma confinada y fuera de su hábitat natural, con fines de reproducción controlada y aprovechamiento comercial. La prescripción de estos supuestos confirma que, aun tratándose de especies de fauna silvestres, el orden jurídico admite la integración de dichos bienes a actividades económicas reguladas, lo que presupone su consideración como bienes susceptibles de aprovechamiento patrimonial, aunque sujetos a regulaciones ambientales de orden público.

Es de advertir que, tratándose de animales de fauna silvestre, el orden jurídico no establece una prohibición absoluta respecto de su posesión o comercialización, sino que prevé un régimen específico y diferenciado para aquellas especies que pueden ser objeto de aprovechamiento lícito¹⁹. En efecto, existen especies cuya comercialización se encuentra permitida, siempre que se realice bajo los permisos y licencias respectivas, de conformidad con las autorizaciones que en materia ambiental se requieren. En contraste, otras especies se encuentran sujetas a un régimen de protección reforzada, de tal forma que su posesión, tráfico o comercialización se encuentran expresamente prohibidos y, en muchos casos, tipificados como delitos²⁰.

un régimen específico para las actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas y pesqueras (AGAPES), el cual regula la determinación de los ingresos obtenidos por la explotación y enajenación de animales dentro de dichas actividades. *Cfr.* Ley del Impuesto sobre la Renta, Título IV, Capítulo VIII, “De los ingresos por actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas y pesqueras”, Diario Oficial de la Federación, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>

¹⁷ Véase Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre, art. 2, fr. XV Bis, relativo a los Predios o Instalaciones que Manejan Vida Silvestre en forma confinada (PIMVS), Diario Oficial de la Federación, disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGVS.pdf

¹⁸ La fauna silvestre comprende a las especies animales que subsisten sujetas a procesos de selección natural y que se desarrollan libremente, incluyendo aquellas que, aún bajo control humano o derivadas del abandono, adquieren condición silvestre. *Cfr.* Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, art. 3, fr. XVIII, Diario Oficial de la Federación, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>

¹⁹ La Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (*Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora, CITES*) es un tratado internacional que regula el comercio de especies silvestres mediante su clasificación en Apéndices, en atención al distinto grado de riesgo que dicho comercio representa para su conservación. La Convención fue aprobada por la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión el 18 de junio de 1991, conforme al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de junio del mismo año.

²⁰ El Código Penal Federal sanciona penalmente la captura, posesión, transporte, acopio o comercialización ilícita de ejemplares de fauna silvestre, en especial cuando se trate de especies en veda, protegidas, amenazadas o reguladas por tratados internacionales, o cuando las conductas se realicen con fines comerciales. *Cfr.* Código Penal Federal, art. 420, Diario Oficial de la Federación,





Esta distinción normativa evidencia que la fauna silvestre no se encuentra excluida *per se* del comercio, sino que su integración a actividades económicas se encuentra condicionada al cumplimiento de un marco regulatorio estricto, tanto a nivel nacional como internacional.

C. Clasificación de los animales: una distinción conceptualmente necesaria

El ordenamiento jurídico mexicano contempla diversas clasificaciones, definiciones y conceptualizaciones de los animales dentro de distintos cuerpos normativos, lo que dificulta tener plena claridad sobre su propia regulación. Esta dispersión normativa responde a la forma en que el derecho ha regulado a los animales desde ámbitos y finalidades diversas, sin partir de una noción uniforme o sistematizada.

En efecto, la coexistencia de múltiples disposiciones legales que regulan a los animales desde perspectivas distintas genera una falta de homogeneidad conceptual, pues cada ordenamiento define y clasifica a los animales atendiendo al alcance propio de la ley de que se trate. A ello se suma que dichas normas no emanan de una misma autoridad legislativa, ya que algunas corresponden al legislativo federal, otras al local; de hecho existen algunos cuerpos normativos emitidos a través de Normas Oficiales Mexicanas, que no devienen de un poder legislativo, lo que impide la construcción de una clasificación uniforme y hace necesaria una distinción conceptual que permita comprender con mayor claridad la regulación jurídica de los animales y el manto jurídico que protege a los mismos.

Una primera clasificación relevante dentro del orden jurídico mexicano, dejando de lado la distinción entre animales humanos y no humanos, se presenta entre aquellos animales que son considerados “plaga” y aquellos que no lo son. Esta distinción resulta jurídicamente significativa, pues determina el régimen normativo que les resulta aplicable. No se trata, por tanto, de una diferenciación meramente conceptual, sino de una frontera normativa que realiza una distinción trascendente en el marco jurídico aplicable, a cada una de estas clases.

En este sentido, la Ley Federal de Sanidad Animal define a la plaga como la presencia de un agente biológico en un área determinada que causa enfermedad o alteración en la sanidad de la población animal²¹. Esta definición revela que el criterio determinante para clasificar a un animal como plaga no es su especie en sí misma, sino el riesgo sanitario que representa, lo que justifica la adopción de medidas de control, erradicación o matanza con el fin de proteger la sanidad

disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPF.pdf>

²¹ Cfr. Ley Federal de Sanidad Animal, artículo 4, fracción XXXI, Diario Oficial de la Federación, 25 de julio de 2007, disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFSA.pdf>



animal y la salud pública. Bajo esta lógica, los animales considerados plaga quedan excluidos de los esquemas ordinarios de protección previstos en el marco jurídico de protección animal.

Ahora bien, una vez superada la primera gran clasificación entre animales considerados plaga y aquellos que no lo son, resulta posible avanzar hacia una subclasificación de estos últimos. Desde esta perspectiva, puede distinguirse entre dos grandes grupos: i) animales domesticados²², y ii) animales de fauna silvestre, en sentido amplio (*lato sensu*)²³. Los animales domesticados son aquellos respecto de los cuales el ser humano ha generado condiciones de dependencia para la subsistencia de la especie, mientras que los animales de fauna silvestre son aquellos que continúan subsistiendo de manera natural dentro de su hábitat, sin haber sido objeto de procesos de domesticación.

A su vez, dentro de la categoría de animales domesticados, puede realizarse una nueva subclasificación atendiendo a la función que éstos desempeñan en la relación con el ser humano. En este sentido, es posible identificar: i) animales de producción²⁴; ii) animales de compañía²⁵; y iii) animales de fauna silvestre en sentido estricto (*stricto sensu*)²⁶, es decir, especies originalmente silvestres que, mediante procesos de manejo o confinamiento, han sido integradas al ámbito doméstico bajo un régimen jurídico específico.

Como se ha señalado, los animales de producción cuentan con una regulación particular, orientada principalmente a su aprovechamiento económico, así como con un régimen fiscal específico para el tratamiento de los ingresos derivados de dichas actividades. Este marco normativo refuerza su consideración como bienes integrados a un patrimonio de explotación, sin que ello excluya la aplicación de normas de bienestar animal durante los procesos productivos.

Por su parte, dentro de la categoría de animales de compañía, si bien de manera arquetípica suelen identificarse ciertas especies, resulta pertinente rea-

²² Cfr. Norma Oficial Mexicana NOM-033-SAG/ZOO-2014, numeral 3.5.4, Métodos para dar muerte a los animales domésticos y silvestres, disponible en:

<https://www.gob.mx/profepa/documentos/norma-oficial-mexicana-nom-033-sag-zoo-2014-metodos-para-dar-muerte-a-los-animales-domesticos-y-silvestres>

²³ La distinción entre fauna silvestre en sentido amplio (*lato sensu*) y en sentido estricto (*stricto sensu*) es una clasificación propuesta por el suscrito con fines metodológicos, a efecto de dotar de mayor claridad conceptual al análisis, dado que el empleo indistinto de dichos términos en la normativa y en la doctrina puede generar confusión al momento de delimitar el régimen jurídico aplicable a cada categoría.

²⁴ NOM-033-SAG/ZOO-2014, *op. cit.*, numeral 3.5.8. Para efectos del presente trabajo, se considera más adecuado identificar a los animales ahí referidos como animales de producción.

²⁵ *Ídem*, numeral 3.5.3.

²⁶ *Ídem*, numeral 3.5.5.





lizar una subclasificación adicional. Así, es posible distinguir entre animales de compañía “convencionales” y “no convencionales”²⁷. Los primeros corresponden a aquellos tradicionalmente reconocidos como tales, principalmente perros y gatos. Los segundos comprenden a todas aquellas especies que, sin encuadrar en dicha categoría tradicional, pueden ser mantenidas como animales de compañía, siempre que su tenencia no se encuentre prohibida por el marco jurídico de protección al medio ambiente o de bienestar animal aplicable.

Resulta especialmente relevante destacar que dentro de la categoría de animales de compañía no convencionales pueden encontrarse especies de fauna silvestre, siempre que su posesión y manejo se ajusten al marco jurídico correspondiente. Asimismo, nada impide que ciertos animales tradicionalmente considerados de producción puedan asumir la condición de animales de compañía, como ocurre con especies tales como cerdos, vacas, cabras, caballos, patos o gallinas, lo que evidencia que la clasificación jurídica de los animales no depende exclusivamente de la especie, sino del tipo de relación que se establece con el ser humano y del régimen normativo que resulte aplicable.

La posición singular que ocupan los animales de compañía dentro de la clasificación jurídica previamente expuesta justifica un análisis diferenciado, no desde una perspectiva ontológica —pues no se afirma una diferencia intrínseca entre los animales—, sino como una herramienta metodológica para comprender el régimen jurídico que actualmente les resulta aplicable.

Aun cuando los animales de compañía conservan su naturaleza patrimonial dentro del orden jurídico, la relación que se establece con éstos se encuentra regulado de manera particular lo que hace pertinente examinar el tránsito conceptual de las mascotas concebidas tradicionalmente como bienes muebles hacia los animales de compañía.

III. Mascotas: más allá de bienes muebles, animales de compañía

Si bien, como se ha expuesto en el apartado anterior, el orden jurídico mexicano continúa ubicando a los animales dentro del régimen de los bienes muebles, dicha concepción resulta hoy insuficiente para explicar el tratamiento normativo que reciben, particularmente tratándose de los animales de compañía. La evolución legislativa reciente ha incorporado elementos que enfrentan su naturaleza estrictamente patrimonial, introduciendo criterios de protección y bienestar.

²⁷ Cfr. Giménez-Candela, Marita, *Animal. Una aproximación biojurídica*, DALPS (Derecho Animal – Animal Legal and Policy Studies), vol. 1, 2023, disponible en: <https://dalps.tirant.com/index.php/dalps/article/view/1/1>



Este tránsito no supone, al menos en el estado actual del marco jurídico, una ruptura con su calificación como bienes, sino la construcción de un régimen jurídico diferenciado que reconoce la especial relación que se establece entre las personas y los animales de compañía. En este contexto, conceptos como “seres sintientes” y “tutela responsable” adquieren gran peso al hablar de animales, pues permiten comprender cómo el sistema jurídico ha comenzado a imponer obligaciones reforzadas a los humanos, limitando el ejercicio del derecho de propiedad y redefiniendo la manera en que deben interpretarse las normas aplicables a esta categoría específica de bienes muebles, los animales.

1. *Los animales como seres sintientes*

El reconocimiento de los animales como seres sintientes ha tenido un impacto significativo en la forma en que los humanos debemos relacionarnos con ellos. Esta distinción, actualmente plasmada en el cuerpo normativo, no es producto de un cambio aislado, sino es resultado de un proceso paulatino impulsado por diversas corrientes de pensamiento, disciplinas científicas, estudios especializados y contingentes que, desde enfoques distintos, han luchado por dicho reconocimiento contribuyendo a la construcción de este reconocimiento. En ese sentido, la incorporación de este reconocimiento como “seres sintientes”²⁸ refleja un esfuerzo interdisciplinario sostenido, orientado a replantear la posición jurídica de los animales.

Dicho reconocimiento reviste una trascendencia fundamental, pues, por un lado, constituye una limitación clara al ejercicio del derecho de propiedad. En efecto, el reconocimiento de los animales como “seres” podría, *prima facie*, sugerir una descosificación de este tipo de bienes; sin embargo, considero que actualmente, más que eliminar su carácter patrimonial, introduce restricciones relevantes a su tratamiento jurídico. Por otro lado, dicho reconocimiento impone a las personas una obligación reforzada, al establecer en la ley un estándar que, necesariamente, debe ser individualizado en cada caso concreto, atendiendo a la especie, raza y, en su caso, a las características propias de cada animal. En efecto, las necesidades de bienestar no son homogéneas, sino que deberán responder a las particularidades biológicas, conductuales y etológicas de cada especie.

Sin necesidad de adentrarse en debates morales o filosóficos de fondo, que actualmente los animales tengan el reconocimiento de seres sintientes, constituye un elemento jurídicamente relevante para interpretar el alcance y contenido de las normas que los regulan. En efecto, este reconocimiento no implica el otor-

²⁸ Art. 13, apartado B, numeral 1.





gamiento de personalidad jurídica a los animales, pero sí justifica la imposición de deberes específicos a las personas frente a ellos, así como la introducción de ciertos límites al ejercicio del derecho de propiedad.

En este contexto, el concepto de bienestar animal adquiere especial relevancia como parámetro normativo. De manera general, ha sido conceptualizado a partir del modelo de los cinco dominios, que comprende: la nutrición, el ambiente, la salud, el comportamiento y el estado mental del animal²⁹. Si bien este modelo surge originalmente en el ámbito científico, su incorporación en el marco jurídico permite dotar de contenido operativo a la obligación reforzada de los humanos frente a los animales, funcionando como un criterio objetivo para evaluar el cumplimiento de dichas obligaciones.

Bajo esta perspectiva, que los animales sean sintientes no se traduce en derechos subjetivos equiparables a los de las personas, ya que aún no se les ha reconocido personalidad jurídica³⁰; en consecuencia, actualmente se encuentra dicha protección como un estándar reforzado de protección que incide directamente en la interpretación de prácticas y decisiones que afectan a los animales, tales como su cuidado, manejo, tratamiento médico o, en su caso, la eutanasia, las cuales deberán analizarse a la luz del bienestar del animal.

El uso del término “eutanasia”³¹ respecto de los animales resulta conceptualmente impreciso, en tanto presupone la manifestación de voluntad para decidir sobre la propia muerte, elemento que no puede ser jurídicamente atribuido a los animales *per se*. En este contexto, resulta más adecuado el empleo del término cacetaniasia³², entendido como la terminación de la vida decidida por un tercero —generalmente el tutor— bajo criterios de bienestar animal.

Resulta particularmente llamativo que la terminación de la vida de los animales sea objeto de regulación por diversos cuerpos normativos, los cuales no solo utilizan categorías conceptuales distintas, sino que definen y regulan el mismo supuesto jurídico bajo exigencias divergentes. En el ámbito local, la Ley de Pro-

²⁹ Cfr. Ley de Protección y Bienestar de los Animales de la Ciudad de México, artículo 1. Gaceta Oficial de la Ciudad de México, última reforma publicada el 2 de mayo de 2025, disponible en: https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2025/LEY_PROTEC_ANIMALES_02_05_2025.pdf,

³⁰ González Gallardo, Alina, *La justicia será antiespecista o no será: un análisis jurídico y filosófico sobre los derechos de los animales*, Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), Ciudad de México, 2023, cuestiona la coherencia del reconocimiento de personalidad jurídica a las personas morales —como ficción jurídica— frente a su negativa respecto de los animales, aun siendo éstos seres sintientes.

³¹ Art. 3, fr. XXV, Bis 6.

³² Lolás Stepke, Fernando, *Bioética: el diálogo moral en las ciencias de la vida*, Santiago de Chile, Editorial Universitaria, 2000, disponible en: <https://uchile.cl/dam/jcr:5bebb400-a969-4b49-b2d7-1444690f62d6/030-bioetica.pdf>



tección y Bienestar de los Animales de la Ciudad de México (en adelante LPBA) define la llamada “eutanasia”³³ y condiciona su procedencia a la imposición de requisitos adicionales, entre los que destaca la emisión de un diagnóstico por médico veterinario zootecnista con especialización o certificación en etología, imponiendo así una carga profesional reforzada para la toma de dicha decisión³⁴.

Por su parte, a nivel federal, la NOM-033-SAG/ZOO-2014³⁵ también regula la privación de la vida de los animales, estableciendo parámetros técnicos orientados a minimizar el dolor y el sufrimiento. Sin embargo, no prevé exigencias específicas relativas a la intervención de especialistas en conducta animal³⁶. Esta coexistencia de definiciones y requisitos distintos para un mismo supuesto pone de manifiesto la existencia de un conflicto normativo, derivado de una regulación fragmentada y no homogénea, que dificulta una interpretación sistemática y coherente en la materia.

2. La tutela responsable y sus deberes

La LPBA define expresamente la figura del tutor responsable en su artículo 4, fracción XLI Bis³⁷. No obstante, dicha definición resulta limitada en su alcance, pues se circunscribe a una descripción general del sujeto obligado, sin desarrollar de manera clara el contenido, extensión y consecuencias jurídicas de la tutela responsable. En este sentido, la sola definición legal no permite, por sí misma, comprender con precisión cuál es la conducta exigible a dicho tipo de “tutela”.

Ante esta insuficiencia conceptual, resulta necesario realizar un ejercicio de interpretación sistemática de la propia ley, a fin de dotar de contenido operativo a la figura del tutor responsable. A partir del análisis conjunto de las disposiciones que regulan las obligaciones, prohibiciones y deberes vinculados al bienestar animal, es posible construir una definición funcional que refleje de manera más clara la intención del legislador y el régimen jurídico aplicable. Bajo esta lectura, el tutor responsable, a consideración del suscrito, puede definirse como la persona o conjunto de personas que tiene bajo su cuidado y custodia a un animal de compañía, y sobre quien recaen obligaciones encaminadas a garantizar que dicho animal alcance y mantenga un adecuado nivel de bienestar, conforme a los cinco dominios del bienestar animal³⁸.

³³ *Ídem*.

³⁴ Art. 4, fr. XXV, Bis 6.

³⁵ *Ídem*.

³⁶ *Ídem*, punto 3, inciso 3.17.

³⁷ Art. 4, fr. XLI Bis.

³⁸ Se hace referencia a la posible pluralidad de sujetos, en atención a que, como se ha señalado,





Debe resaltarse que la propia LPBA acentúa esta figura principalmente en relación con los animales de compañía, lo que permite sostener que la tutela responsable se encuentra diseñada, de manera específica, para esta categoría de animales. Ello se confirma con la imposición expresa de obligaciones dirigidas a los tutores de animales de compañía, entre las que destaca el deber de inscripción en el Registro Único de Animales de Compañía (RUAC)³⁹, este procedimiento administrativo permite individualizar al animal de compañía, generando una clave que lo individualiza, así como identificar al tutor responsable y fortalece los esquemas de protección, control y seguimiento, evidenciando que la relación entre la persona y el animal de compañía no se agota en la esfera patrimonial, sino se va dirigiendo a un régimen jurídico de tutela en favor de los animales.

Por otro lado, la regulación vigente no resulta plenamente clara respecto de los requisitos de capacidad para ostentar la calidad de tutor responsable. Si bien el artículo 25 de la misma ley prohíbe la venta de animales a personas menores de dieciocho años, permite dicha adquisición cuando el menor se encuentre acompañado de una persona mayor de edad, éste deberá responsabilizarse frente al vendedor por el menor, por la adecuada subsistencia, trato digno y respetuoso del animal⁴⁰.

Finalmente, las obligaciones que recaen sobre el tutor responsable de animales de compañía —relativas a la salud, alimentación, entorno, comportamiento y estado emocional del animal— trascienden la concepción clásica del derecho de propiedad como una facultad absoluta. Dichas obligaciones se encuentran directamente vinculadas al reconocimiento de los animales como seres sintientes, y configuran un régimen de obligaciones reforzadas frente a los animales y que condiciona el ejercicio del dominio sobre dicho bien.

Este enfoque encuentra sustento a nivel constitucional en la Constitución Política de la Ciudad de México, cuyo artículo 13, apartado B, numeral 2⁴¹, incor-

el último párrafo de la fracción V del artículo 267 del Código Civil para el Distrito Federal prevé que el convenio de divorcio pueda establecer quién será responsable de la custodia de los seres sintientes que se tienen bajo su custodia. Ello permite considerar la existencia de una mancomunidad de sujetos con la calidad de tutores responsables, particularmente en supuestos de cónyuges, concubinos o personas convivientes.

³⁹ Art. 4, Bis 1, fr. I.

⁴⁰ La redacción del precepto genera ambigüedad, pues no resulta claro si la persona mayor de edad actúa en nombre y representación del menor —supuesto en el cual únicamente podrían intervenir quienes ejerzan la patria potestad o tutela—, o si puede tratarse de cualquier persona mayor de edad, investida de una legitimación extraordinaria para dicho acto. Asimismo, podría sostenerse una tercera postura, conforme a la cual el mayor de edad que acompaña al menor asume directamente la calidad de tutor responsable frente al animal. Esta indefinición normativa dificulta determinar con precisión quién ostenta la calidad de tutor responsable.

⁴¹ Art. 13, apartado B, numeral 2.



pora el principio de tutela responsable, estableciendo el deber de las personas de asegurar un trato digno y respetuoso hacia los animales. La incorporación de este concepto a nivel constitucional resulta particularmente relevante, pues da pauta a nuevas consideraciones entre humanos y animales, cambiando cada vez más la lógica estricta del régimen de bienes muebles por una relación de cuidado, fundada en deberes marcados en ley.

Esta previsión normativa resulta especialmente significativa, pues evidencia que el orden jurídico ha comenzado a tratar a los animales de compañía bajo una lógica distinta a la estrictamente patrimonial, incorporando criterios propios de la tutela responsable —como la capacidad de proporcionar un entorno adecuado, la disponibilidad de tiempo y recursos, y la atención de sus necesidades—, sin que ello implique el reconocimiento de personalidad jurídica. De este modo, la consideración de cuidado y custodia de animales sintientes refuerza la idea de que la relación entre las personas y sus animales de compañía se encuentra atravesada por deberes específicos, que limitan el “pleno” ejercicio del derecho de propiedad.

En este sentido, el reconocimiento y desarrollo normativo de la tutela responsable implica una limitación directa al ejercicio pleno del derecho de propiedad, al imponer estándares de conducta y obligaciones que deben observarse en beneficio del animal de compañía. Así, los animales de compañía ocupan una posición jurídica diferenciada dentro del ordenamiento, en la que, sin perder su naturaleza de bienes, se encuentran sujetos a un régimen de protección reforzada que condiciona la forma en que deben de ser tratados.

IV. El testamento como instrumento para el cumplimiento de deberes

El sistema jurídico mexicano reconoce expresamente al testamento como el acto jurídico mediante el cual una persona puede disponer de sus bienes y establecer el cumplimiento de deberes para después de su muerte⁴². Esta función del testamento adquiere especial relevancia cuando se analiza a la luz de la figura del tutor responsable, en tanto dicha calidad no sólo confiere facultades, sino que impone deberes al tutor responsable orientados a garantizar el bienestar de los animales de compañía bajo su cuidado.

El principio de libre testamentifacción constituye uno de los pilares del derecho sucesorio⁴³, en tanto reconoce a toda persona la facultad de disponer de

⁴² Art. 1295.

⁴³ Arce y Cervantes, José, *De las sucesiones*, Libro Segundo, Capítulo II, inciso N, 12a ed., Porrúa,





sus bienes y de establecer el cumplimiento de deberes para después de su muerte conforme a su voluntad. No obstante, dicha libertad no es irrestricta, pues se encuentra necesariamente modulada por los límites que impone el propio orden jurídico, ya sea en atención al orden público, a la protección de terceros o a la naturaleza especial de los bienes objeto de disposición.

En este sentido, la autonomía de la voluntad del testador debe ejercerse de manera armónica con las restricciones legales existentes, lo que adquiere relevancia cuando las disposiciones testamentarias recaen sobre bienes que, como los animales de compañía, se encuentran sujetos a un régimen de protección reforzada que condiciona el ejercicio del derecho de propiedad.

Bajo esta perspectiva, si la ley impone al tutor responsable obligaciones durante su vida, resulta jurídicamente pertinente cuestionar si dichos deberes pueden darle cumplimiento válidamente más allá de su muerte mediante las disposiciones testamentarias otorgadas en el testamento. Bajo esta lógica, el testamento se presenta no sólo como un instrumento de transmisión patrimonial, sino como un medio idóneo para dar cumplimiento de los deberes inherentes a la tutela responsable, dentro de los límites que impone el orden jurídico.

A. Disposiciones testamentarias frente a los animales de compañía

Se podría considerar que existen dos grandes tipos de disposiciones testamentarias las de carácter patrimonial y disposiciones testamentarias de naturaleza extrapatrimonial. Mientras las primeras se refieren a la transmisión de bienes, derechos y obligaciones susceptibles de apreciación pecuniaria, las segundas comprenden actos jurídicos personales que tienen implicaciones jurídicas no patrimoniales, tales como el reconocimiento de hijos o la designación de tutor testamentario para menores de edad.

Desde la perspectiva de las disposiciones testamentarias patrimoniales, el problema se presenta con mayor claridad. Los animales de compañía no pueden ser instituidos herederos o legatarios, en tanto carecen de personalidad jurídica, presupuesto indispensable para ser causahabientes por causa de muerte de determinados bienes, prescripción clara en el CCDF⁴⁴. En consecuencia, cualquier disposición que pretenda atribuir directamente un derecho patrimonial a favor del animal no surtirá efectos.

No obstante, la imposibilidad de reconocer a los animales como destinatarios directos de disposiciones patrimoniales no elimina la necesidad de proteger-

Ciudad de México, 2022.

⁴⁴ Art. 1313.



los jurídicamente tras la muerte de su tutor. Ello obliga a explorar mecanismos indirectos que permitan salvaguardar el bienestar del animal de compañía, tales como la imposición de cargas, modos o condiciones a herederos o legatarios, la designación albaceas o la intervención de personas morales con personalidad jurídica, sin desnaturalizar la concepción del animal como bien sujeto a un régimen de protección reforzada.

Conviene recordar que el testamento es un acto jurídico cuya eficacia se produce únicamente al momento de la muerte del testador⁴⁵, razón por la cual sus disposiciones se proyectan sobre la situación jurídica existente en ese momento. Desde esta perspectiva, no resulta jurídicamente extraño que el testador prevea disposiciones relativas a bienes o situaciones futuras e inciertas, siempre que éstas se actualicen al tiempo de su fallecimiento.

En este sentido, así como el ordenamiento admite que una persona designe tutor testamentario para el supuesto de que llegue a tener hijos menores de edad⁴⁶—aun cuando éstos no existan al momento de otorgar el testamento—, podría plantearse, por analogía, la posibilidad de establecer disposiciones relativas a animales de compañía que el testador tenga al momento de su muerte. Esta previsión no implicaría disponer de bienes inexistentes, sino anticipar un supuesto que podría actualizarse, en su caso que no sea así, no existiría un efecto jurídico adverso.

B. Límites materiales a las disposiciones testamentarias relativas a animales de compañía

La autonomía de la voluntad del testador encuentra límites específicos cuando las disposiciones testamentarias recaen sobre animales de compañía, por la propia naturaleza de éstos. Dichos límites no sólo derivan del régimen general del testamento, sino también de la legislación de protección y bienestar animal, del reconocimiento de los animales como seres sintientes y de las normas ambientales aplicables. En este sentido, ciertas disposiciones, que el testador quisiera establecer, podría llegar a ser ineficaces, nulas o imposibles, por no ser precisas en función del sistema jurídica mexicano⁴⁷.

⁴⁵ Paredes Sánchez, Luis Eduardo, *Derecho de sucesiones por causa de muerte*, México, Porrúa, 2016.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ La exigencia de otorgar testamento ante notario público en la Ciudad de México, introducida mediante el Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia de testamentos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de julio de 2012, busca dotar de mayor certeza jurídica a la voluntad del testador, al corresponder al notario —en su calidad de perito en derecho— la interpretación y redacción de las disposiciones testamentarias, sin alterar la voluntad manifestada, dentro de los límites del ordenamiento jurídico.





En la teoría general de los bienes, existe una clasificación que resulta relevante destacar: aquella que distingue a los bienes según su fungibilidad⁴⁸. Desde esta perspectiva, los bienes pueden ser considerados fungibles o no fungibles, en función de si es posible sustituirlos por otros de la misma especie, calidad y cantidad sin que se altere la obligación correspondiente.

Si bien, *prima facie*, los animales de compañía, en cuanto bienes muebles, podrían ser considerados fungibles desde una óptica estrictamente conceptual, dicha calificación resulta problemática cuando se atiende a su naturaleza específica. En efecto, la individualidad biológica, conductual y relacional que caracteriza a cada animal, así como el vínculo particular que mantiene con su tutor responsable —e incluso su integración como miembro del núcleo familiar—, impide considerarlos como bienes plenamente fungibles. La eventual sustitución por otro ejemplar, aun cuando éste pudiera coincidir en especie, calidad y cantidad, no correspondería con la relación que ya subyace entre ambos, pues se trata de un individuo distinto, respecto del cual no existe la relación afectiva y de cuidado previamente construida de manera recíproca y progresiva.

En atención a ello, resulta conveniente indagar si existe algún medio idóneo que permita acreditar la individualidad del animal de compañía, así como acreditar jurídicamente la relación de propiedad que ostenta el tutor responsable con el referido animal. La ausencia de certeza sobre la identidad del objeto, en los casos el animal de compañía, puede generar ineficacias tanto de carácter estructural como funcional.

En este punto, la LPBA prevé diversos mecanismos que permiten acreditar dicha relación jurídica. Por un lado, el artículo 28 impone la obligación de expedir un “certificado de venta” tratándose de animales adquiridos mediante compraventa a través de establecimientos autorizados para esos efectos⁴⁹, documento que puede considerarse como un primer título de propiedad. Por otro lado, el artículo 32⁵⁰ de dicha ley establece que, para la recuperación de un animal de compañía que se encuentre en un Centro de Atención Canina o Felina, deberá acreditarse la propiedad mediante: i) la clave obtenida en el Registro Único de Animales de Compañía (RUAC) o, ii) documentos como la constancia de adopción, iii) factura de compra, iv) cartilla de vacunación, v) constancia de hechos emitida por autoridad competente, o incluso, vi) evidencia fotográfica⁵¹.

⁴⁸ De Ibarrola, Antonio, *Cosas y sucesiones*, Ciudad de México, Editorial Porrúa, 1999, p. 79.

⁴⁹ Art. 28.

⁵⁰ Art. 32.

⁵¹ Los documentos señalados por el propio ordenamiento deberán ser considerados como “títulos de propiedad” que acrediten la titularidad de dicho derecho sobre los animales de compañía, adicionales al certificado de venta, en tanto la ley expresamente les reconoce eficacia para dicho fin.



Sin perjuicio de lo antes expuesto, sería jurídicamente factible que el testador establezca disposiciones testamentarias relacionadas con las crías de su animal de compañía, e incluso respecto del material genético de éste. Ello es así en la medida en que, conforme a la teoría general de los bienes, las crías y el material genético⁵², de los animales se consideran, por regla general, frutos naturales⁵³, en tanto provienen de manera periódica y espontánea del bien principal sin alteración de su sustancia⁵⁴.

Tratándose de animales de fauna silvestre, es necesario realizar una consideración particular en materia de disposiciones testamentarias cuando se pretenda establecer alguna previsión relacionada con sus crías. En efecto, desde la teoría general de los bienes, las crías de los animales se clasifican, como frutos naturales⁵⁵, no obstante, dicha calificación encuentra límites relevantes en el ámbito normativo. El artículo 28⁵⁶, *in fine*, de la LPBA establece restricciones específicas a la comercialización de animales de compañía pertenecientes a fauna silvestre, lo que implica que, aun cuando las crías puedan conceptualmente considerarse frutos naturales, no se encuentran sujetas a un régimen de comercio abierto, sino a las limitaciones impuestas por la legislación de protección y bienestar animal y por la normativa ambiental aplicable.

En estos casos, la legislación ambiental impone límites estrictos a la apropiación, transmisión y aprovechamiento de ejemplares de fauna silvestre, lo que restringe severamente la posibilidad de disposiciones patrimoniales válidas. Ello evidencia que no todos los animales, ni todas las situaciones, pueden ser tratados de manera uniforme dentro de las disposiciones testamentarias.

A partir de lo expuesto, puede sostenerse que el testamento es el instrumento para dar cumplimiento a los deberes del tutor responsable, para después de su muerte frente a sus animales de compañía. No obstante, su utilización en este ámbito exige una lectura particularmente cuidadosa de los límites materiales y formales que condicionan la autonomía de la voluntad, derivados tanto de

⁵² De conformidad con el art. 3, fr. XXII, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), se entiende por material genético todo material de origen vegetal, animal, microbiano o de otro tipo que contenga unidades funcionales de la herencia.

⁵³ LGEEPA, art. 888.

⁵⁴ Frente a este tipo de disposiciones, debe considerarse que dentro del comercio de animales (incluyendo los de compañía) pueden existir material genético o crías cuyo valor patrimonial resulte particularmente elevado en atención a su carga genética, linaje o características específicas. En tales supuestos, no resulta jurídicamente inverosímil que tanto las crías como el material genético de determinados animales alcancen un valor patrimonial superior al de bienes tradicionalmente objeto de legado, como vehículos, joyas o incluso ciertos inmuebles.

⁵⁵ *Ibidem*.

⁵⁶ Art. 28.





la naturaleza jurídica de los animales de compañía como bienes y de la regulación particular que tendrían según el tipo de animal.

En este sentido, las disposiciones testamentarias relativas a animales de compañía no pueden concebirse como actos patrimoniales ordinarios, sino como manifestaciones jurídicas complejas, en las que confluyen la naturaleza patrimonial del animal, su reconocimiento como ser sintiente y la existencia de obligaciones reforzadas que deben ser respetadas incluso después de la muerte del testador. Ello obliga a repensar el alcance y las formas de la libre testamentación cuando el objeto de protección es un animal de compañía.

V. Conclusiones

Del análisis desarrollado a lo largo del presente trabajo se desprende que, dentro del orden jurídico mexicano y, en particular, en la Ciudad de México, los animales de compañía continúan siendo considerados bienes muebles integrados al patrimonio de sus tutores responsables. No obstante, se trata de una categoría de bienes que ha experimentado una transformación significativa en su tratamiento jurídico, y seguramente seguirá con este proceso de transformación en su conceptualización y naturaleza, al encontrarse sujeta a un régimen de protección reforzada derivado del reconocimiento de los animales como seres sintientes.

Este reconocimiento ha impactado directamente en el ejercicio del derecho de propiedad, introduciendo límites materiales y obligaciones específicas que condicionan las facultades tradicionales de uso, goce y disposición. Sin que ello implique el reconocimiento de personalidad jurídica a los animales de compañía, el marco normativo vigente impone a los humanos deberes exigibles orientados a garantizar su bienestar, lo que configura una posición jurídica diferenciada respecto de otros bienes muebles.

En este contexto, el testamento se erige como un instrumento jurídicamente idóneo para proyectar, más allá de la muerte del tutor responsable, el cumplimiento de los deberes de cuidado y protección respecto de los animales de compañía. Sin embargo, las disposiciones testamentarias que los involucren deben diseñarse de manera indirecta, mediante cargas o alguna arquitectura jurídica más sofisticada, dependiendo el caso concreto con el fin de dar cabal cumplimiento a los deberes del tutor responsable.

Finalmente, el análisis de los límites materiales a las disposiciones testamentarias relativas a animales de compañía —particularmente en lo referente a su identificación individual, su carácter no plenamente fungible, la disposición so-



bre sus crías, el uso de material genético y las restricciones aplicables tratándose de fauna silvestre— evidencia la necesidad de una interpretación sistemática y prudente del orden jurídico.

Lo anterior pone de manifiesto que el derecho sucesorio, frente a la realidad contemporánea de los animales de compañía y su creciente relevancia en la vida de las personas, se encuentra en un proceso de adaptación progresiva que exige soluciones jurídicas técnicamente sólidas, respetuosas del bienestar animal y coherentes con los límites de la autonomía de la voluntad.

VI. Fuentes de Consulta

1. Bibliografía

ARCE Y CERVANTES, José, *De las sucesiones*, 12a. ed., México, Porrúa, 2022.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, México, Porrúa, 1985.

DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y sucesiones*, México, Porrúa, 1999.

DARWIN, Charles, *El origen del hombre y la selección en relación al sexo*, trad. esp., Madrid, Editorial Alianza, 2009 (obra original publicada en 1871).

GIMÉNEZ-CANDELA, Marita, “Animal. Una aproximación biojurídica animal. A bi-olegal approach”, *Derecho Animal (Animal Legal and Policy Studies)*, 2023, pp. 13-32.

GONZÁLEZ GALLARDO, Alina, *La justicia será antiespecista o no será: un análisis jurídico y filosófico sobre los derechos de los animales*, México, Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), 2023.

LOLAS STEPKE, Fernando, *Bioética: el diálogo moral en las ciencias de la vida*, Santiago de Chile, Editorial Universitaria, 2000.

LÓPEZ BONILLA, Irvin Uriel, et. al., *El reconocimiento y protección constitucional de las familias multiespecie o interespecie en México*, México, año 13, núm 36, enero-abril 2025, pp. 150-163.

PAREDES SÁNCHEZ, Luis Eduardo, *Derecho de sucesiones por causa de muerte*, Editorial Porrúa, Ciudad de México, 2016.





2. *Legislación*

Código Civil para el Distrito Federal.

Constitución Política de la Ciudad de México.

Ley Federal de Sanidad Animal.

Ley de Protección y Bienestar de los Animales de la Ciudad de México.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley del Impuesto sobre la Renta.

3. *Otros documentos de consulta*

Norma Oficial Mexicana NOM-033-SAG/ZOO-2014, Métodos para dar muerte a los animales domésticos y silvestres, Diario Oficial de la Federación.

Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora, CITES), aprobada por la Cámara de Senadores el 18 de junio de 1991, Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de junio de 1991.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Encuesta Nacional sobre Bienestar Autorreportado (ENBIARE).

Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.

Universidad UX, Las familias interespecies y el derecho, disponible en: <https://universita.ux.edu.mx/universita-ciencia/article/view/1322/2137>





CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

Acción de Inconstitucionalidad 135/2021

Testamentos digitales

I. Antecedentes¹

La Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH o la Comisión Nacional) promovió Acción de Inconstitucionalidad ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) en contra de los artículos 1520 bis, párrafo primero, en las porciones normativas: “y oír”, “así como hablar con él”, y último párrafo; y 1520 ter, fracciones III, en la porción normativa: “de viva voz” y VI, inciso c), en la porción normativa: “así como que el testador no se encuentra en ninguno de los casos a los que se refieren los artículos 1515, 1516 o 1517 del presente Código”, del Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), adicionados mediante Decreto publicado el 4 de agosto de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

La CNDH consideró que las disposiciones impugnadas contravienen el derecho al igual reconocimiento de las personas con discapacidad, de manera particular la de heredar bienes en igualdad de condiciones, así como la garantía de accesibilidad. Lo anterior puesto que la Comisión Nacional señaló que el otorgamiento de testamento público abierto mediante el uso de medios electrónicos excluye a las personas con discapacidad visual, auditiva y del lenguaje.

II. Estudio de fondo

En primer lugar, la SCJN estudió sus precedentes² respecto a la consulta a personas con discapacidad, retomando las obligaciones conferidas en la Convención sobre

¹ La versión pública se encuentra disponible en: https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/3/2021/19/3_287485_6399_firmado.pdf

² Acciones de Inconstitucionalidad 33/2015, 101/2016, 80/2017 y su acumulada 81/2017, 66/2018, 84/2021, 80/2022, entre otros.



los Derechos de las Personas con Discapacidad al Estado mexicano. La exigencia de realizar dicha consulta surge del modelo social (que sustituyó al modelo rehabilitador de la discapacidad), por lo que: "...una ausencia de consulta en cuestiones relacionadas con las personas con discapacidad significaría no considerarlas en la definición de sus propias necesidades, volviendo de alguna manera a un modelo rehabilitador o asistencialista".

El máximo tribunal reconoció que el derecho a la consulta previa a las personas con discapacidad no se encuentra previsto expresamente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni en ningún otro ordenamiento jurídico, sin embargo, tomando en consideración sus precedentes y el contenido en el artículo 1 constitucional, el derecho a la consulta previsto en el artículo 4.3 de la Convención sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, forma parte del parámetro de regularidad constitucional.

Se señaló que el derecho a la consulta está relacionado con los principios generales de autonomía e independencia de la Convención antes mencionada, además, ésta asegura que las medidas dirigidas a las personas con discapacidad sean una respuesta a sus necesidades reales.

Asimismo, la Suprema Corte reconoció que la consulta previa en materia de derechos de personas con discapacidad es una formalidad esencial en el procedimiento legislativo, pero no se limita solo a ese poder, sino a todo órgano del Estado mexicano que interviene en la creación, reforma o derogación de normas generales que incidan en las personas con discapacidad.

Añadió que los elementos mínimos que debe contar la consulta son: que sea previa, pública, abierta y regular; estrecha y con participación preferentemente directa de las personas con discapacidad; accesible; informada; significativa; con participación efectiva; y transparente. Por lo que, su elaboración constituye un requisito procedimental de rango constitucional y, en caso de omisión se está ante un vicio formal, invalidante de procedimiento legislativo y, consecuentemente, del producto legislativo.

Una vez realizado el recorrido por sus precedentes, la SCJN analizó si la reforma en estudio afectó directamente a las personas con discapacidad en la Ciudad de México y, de ser el caso, si se realizó la consulta correspondiente.

El primer planteamiento fue resuelto de forma positiva, en atención a que los artículos 1520 bis y 1520 ter, inciden directamente en las personas con discapacidad al no incluirlas para acceder a la modalidad electrónica para realizar el testamento público abierto. Por lo que resultaba obligatorio consultarles para tomar en cuenta sus necesidades reales.



En tal virtud, el Pleno sostuvo que toda norma que modifique la manera que las personas ejercen actos jurídicos personalísimos ante notario o notaria, como el testamento, debe diseñarse mediante procesos legislativos inclusivos, garantizando la participación de las personas con discapacidad y de sus organizaciones representativas.

El actuar legislativo debe asegurar que los mecanismos de expresión de voluntad, tanto presencial como digital, sean accesibles, comprensibles y respetuosos del derecho a la igualdad, pues el notariado, como garante de la fe pública, necesita contar con un marco jurídico que asegure la posibilidad de realizar ajustes razonables para el peticionario.

En razón de lo anterior, se acreditó la vulneración al artículo 4.3 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, por lo que la SCJN declaró la invalidez de los artículos 1520 bis, párrafo primero, en las porciones normativas; “y oír”, “así como hablar con él”, y último párrafo, y 1520 ter, fracciones III, en la porción normativa: “de viva voz” y VI, inciso c), en la porción normativa: “así como que el testador no se encuentra en ninguno de los casos a los que se refieren los artículos 1515, 1516 o 1517 del presente Código”, del Código Civil para el Distrito Federal.

Para ello determinó, entre otros aspectos que:

1. La declaratoria de invalidez surtió sus efectos a los 12 meses siguientes a la notificación hecha al Congreso de la Ciudad de México.
2. Dentro de esos 12 meses el Congreso debía llevar a cabo la consulta a las personas con discapacidad visual, auditiva y de lenguaje.
3. En ese mismo plazo, realice las adecuaciones necesarias al Código Civil para el Distrito Federal, para generar normas incluyentes que permitan a las personas con discapacidad visual, auditiva y de lenguaje, otorgar testamento público abierto por medios electrónicos.



The background features a series of overlapping, semi-transparent gray geometric shapes, primarily pentagons and hexagons, arranged in a pattern that suggests depth and movement. The shapes are layered, with some appearing in front of others, creating a sense of three-dimensional space. The overall color palette is monochromatic, consisting of various shades of gray against a darker gray background.

RESEÑAS

Garzón Jiménez, Roberto, Ríos Espinosa, Carlos, Garza Valdés, Jesús María y Carranco Romero, Guillermo, *Hoja de ruta para el cambio: El camino hacia la implementación de la reforma sobre capacidad jurídica en la Ciudad de México*, México, Human Rights Watch México-Colegio de Notarios de la Ciudad de México-Colegio Nacional del Notariado Mexicano, 2025, pp. 78.

Hoja de ruta para el cambio: El camino hacia la implementación de la reforma sobre capacidad jurídica en la Ciudad de México es un texto jurídico concebido como una herramienta para transformar la manera en que miramos y tratamos a las personas, especialmente a quienes históricamente han sido discriminadas e invisibilizadas, tuteladas mediante la interdicción y excluidas de las decisiones sobre su propia vida. Así ocurrió durante décadas con las personas con discapacidad y con muchas personas mayores.

Durante mucho tiempo, la legislación y la sociedad asumieron que las personas con discapacidad y algunas personas mayores no contaban con capacidad para decidir con libertad sobre cuestiones fundamentales relativas a su vida, salud o patrimonio. Se dudaba de su criterio, “madurez” y, por tanto, aptitud para decidir. Esta obra parte de un mensaje firme: todas las personas adultas tenemos capacidad jurídica, y el papel del Estado, así como de las y los profesionales no es sustituir nuestra voluntad, sino acompañarla y hacerla posible.

La obra explica la reforma de 2024 al Código Civil de la Ciudad de México y al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, que reconocen la capacidad jurídica de todas las personas adultas, sin excluir a nadie por motivo de discapacidad o edad. Este cambio no es meramente técnico: rompe con décadas de un modelo basado en la interdicción y en la idea de que algunas personas “no pueden decidir” y, por lo tanto, hay que hacerlo por ellas. Ahora la ley afirma que la regla es la capacidad, y que, si se requiere apoyo, este debe responder a la voluntad y las preferencias de la persona, no sustituirlas.

El texto no se limita a exponer artículos y definiciones; se apoya en realidades y casos concretos: una persona que administra una herencia; una mujer mayor que desea planear su futuro ante la posibilidad de una demencia; una joven autista que necesita apoyo para realizar trámites ante el IMSS. A través de estos



ejemplos se muestra cómo es posible acompañar, preguntar, escuchar y explicar en lenguaje claro, sin renunciar a la seguridad jurídica.

La obra también redefine el papel del notariado y de quienes intervenimos en estos procesos. Nos recuerda que no basta con “dar fe” de una firma: es necesario generar condiciones de accesibilidad, otorgar tiempo para la comprensión, utilizar lenguaje claro, ofrecer materiales en lectura fácil y considerar intérpretes, apoyos tecnológicos y ajustes razonables. Nos invita a abandonar el tono paternalista y a tratar a todas las personas con igual dignidad, sin hablarles “como a niñas o niños” por el hecho de tener una discapacidad o ser mayores.

Otro aspecto destacable es la claridad con la que se explican las figuras de apoyos ordinarios y apoyos anticipados. La posibilidad de que una persona adulta designe, de manera libre y voluntaria, quién le asistirá para comprender trámites o para tomar decisiones sobre su patrimonio, su salud o su vida cotidiana constituye una expresión concreta de autonomía. Permite planear el futuro sin renunciar al control de la propia vida. La obra es enfática en un punto esencial: los apoyos no deciden en lugar de la persona; acompañan, traducen, explican, pero la decisión final corresponde siempre a quien recibe el apoyo.

Es igualmente relevante el énfasis en las salvaguardias. El texto reconoce que, aun con buenas intenciones, pueden presentarse abusos, conflictos de interés o presiones familiares. Por ello propone mecanismos como la designación de salvaguardas, revisiones periódicas, límites claros al alcance de los apoyos y la posibilidad de revocarlos en cualquier momento. La reforma, así, no solo afirma la autonomía, sino que construye un marco para protegerla.

Los anexos en lectura fácil —sobre poderes, herencias, inventarios y escrituras de compraventa— evidencian un compromiso real con el derecho a comprender. No se trata únicamente de cumplir con la ley, sino de garantizar que cualquier persona pueda leer un documento y afirmar: “sí, entiendo lo que estoy firmando y sus implicaciones, esta decisión es mía”.

La obra es particularmente valiosa porque articula tres niveles: el internacional, el nacional y el cotidiano. Retoma los estándares de derechos humanos —como el derecho al igual reconocimiento ante la ley y a la capacidad jurídica— y los aterriza en la Ciudad de México, con nuestras leyes, nuestras prácticas y nuestros desafíos. Pero, sobre todo, los lleva al plano concreto de la oficina notarial, de la ventanilla, de la firma específica, del diálogo entre la persona y quien le presta un servicio jurídico.



Finalmente, esta obra constituye una invitación y, al mismo tiempo, una responsabilidad. Como notaria y como ciudadana, la asumo como un compromiso: no basta con celebrar la reforma; es indispensable implementarla con coherencia. Ello implica escuchar más, comunicar con mayor claridad, ofrecer apoyos sin imponerlos, revisar nuestras prácticas y reconocer que todas las personas, en algún momento de la vida, podemos necesitar auxilio para ejercer plenamente nuestros derechos.

Si asumimos esta hoja de ruta como lo que verdaderamente es —una guía de transformación institucional y cultural—, la Ciudad de México puede convertirse en un referente de un modelo basado en la interdependencia, donde solicitar apoyo no signifique perder derechos y nadie sea tratado como “incapaz” por ser diferente, por envejecer o por vivir con una discapacidad. Ese es, en última instancia, el mayor valor de esta obra: recordarnos que el centro del derecho no es el expediente, sino la persona y su derecho a decidir sobre su propia vida.

Marianne Ollivier Morán
Notaria 8 de Ciudad de México





Garzón Jiménez, Roberto, Adame López, Ángel Gilberto y García Córdova, Daniel, *El Notariado de la Ciudad de México: su preparación, disciplina y experiencias. A 80 años del examen de oposición*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado, 2026, pp. 202.

Esta magnífica obra conmemorativa, coordinada por Roberto Garzón Jiménez, Ángel Gilberto Adame López y Daniel García Córdova y publicada por el Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado, celebra las ocho décadas de vigencia del examen de oposición como el único mecanismo para acceder a la patente notarial en la capital mexicana, sistema instaurado formalmente en la Ley del Notariado de 1946.

La obra se divide en un riguroso recorrido histórico-normativo y una sección práctica que reúne 37 ensayos escritos por notarias y notarios, quienes comparten experiencias personales y profesionales sobre el proceso de preparación, evaluación y ejercicio de la función. En conjunto, el libro enfatiza cómo el examen eliminó la discrecionalidad política en el nombramiento de notarios, garantizando que el cargo se otorgue por capacidad técnica y ética; analiza la transformación del gremio desde un oficio artesanal hasta una profesión de alta especialización jurídica, y destaca el papel de figuras como Olga Sánchez Cordeiro, cuya trayectoria simboliza la apertura del camino basado en el mérito para las mujeres en la fe pública.

Por ello, la obra se consolida como una referencia indispensable tanto para aspirantes a notarios como para estudiosos del Derecho interesados en la memoria institucional y en la independencia de la función notarial frente al poder político.

El ensayo de Jorge Ríos Hellig analiza la evolución del acceso al notariado en la Ciudad de México desde un sistema de compra de oficios hacia un modelo riguroso de oposiciones instaurado en 1946. Su reflexión subraya la tradición de excelencia, ética y disciplina necesaria para garantizar la seguridad jurídica a través de la fe pública.

El doctor Othón Pérez Fernández del Castillo aborda la función notarial no sólo como un ejercicio técnico, sino como una institución de orden público cuya legitimidad descansa en la excelencia académica y la ética profesional. Destaca que la oposición es el “filtro de pureza” que permite mantener la autonomía del notariado frente a presiones políticas, asegurando que la fe pública esté en manos de los más aptos.



En “No fue suerte, fue constancia”, Carlos de Pablo Serna sostiene que llegar a ser titular de una notaría no es cuestión de azar, sino resultado de años de autoexigencia, entrega y preparación legal exhaustiva. Subraya que la “suerte” es, en realidad, el momento en que la preparación se encuentra con la oportunidad.

El doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez ofrece una reflexión profunda sobre la naturaleza del notariado, alejándose de una visión meramente técnica para enfocarse en el perfil humano y profesional que exige la función. Señala tres pilares fundamentales: el compromiso con el Estado de Derecho, la formación continua después del examen y la vocación de servicio público. Para él, el buen desempeño se mide por la calidad del asesoramiento y la prevención de litigios.

En “Cronistas del tiempo y el derecho”, el licenciado Ignacio Morales Lechuga ofrece una visión lírica y pragmática de la función notarial, elevando al notario a la categoría de testigo histórico. El notario no sólo redacta escrituras, sino que escribe la historia de las familias y de la propiedad; cada instrumento público captura un momento específico del tiempo y le otorga permanencia jurídica.

En “Un trabajo profundamente humano”, el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo sitúa la función notarial en el plano de la empatía y la ética. El notario no es un simple llenador de formularios, sino un asesor que escucha. Detrás de cada escritura hay preocupaciones, miedos y esperanzas humanas: herencias, compras de hogar, constituciones de empresas. Por ello, la preparación para el examen de oposición no sólo debe ser técnica, sino también moral.

En “El bienio del mérito, el esfuerzo por formar más notarios”, el licenciado Eduardo Martínez Urquidi se enfoca en la vertiente práctica y formativa del acceso a la función notarial. Destaca que el bienio no es un simple trámite, sino una etapa de maduración profesional en la que el abogado transforma su mentalidad hacia la imparcialidad y la técnica notarial. Asimismo, reconoce la labor institucional del Colegio de Notarios en la organización y supervisión de estos procesos.

El licenciado Antonio Velarde Violante ofrece un testimonio reflexivo sobre la transformación que vive un abogado desde que decide aspirar a la patente hasta que logra obtenerla. Describe el camino como una metamorfosis profesional: el aspirante debe abandonar la mentalidad de parte para adoptar la imparcialidad, forjando no sólo conocimientos legales, sino también carácter ético, humildad y honestidad.

En “Reformas y resistencias: la persecución de un sueño”, la Ministra en retiro y notaria Olga María Sánchez Cordero Dávila ofrece un testimonio his-





tórico y personal fundamental para entender la evolución del notariado desde una perspectiva de género. Relata los obstáculos que enfrentó como mujer en un gremio que fue casi exclusivamente masculino y convierte su historia en una crónica de perseverancia, apertura de camino y justicia social.

En “Cualidades que se trabajan cuando encuentras tu vocación”, la notaria Sara Cuevas Villalobos reflexiona sobre cómo el camino hacia el notariado moldea el carácter y la ética del profesional. El examen de oposición obliga a cultivar paciencia, humildad y resiliencia, pero sobre todo responsabilidad hacia el otro. Para ella, convertirse en notaria o notario es también una escuela de vida.

En “Todo o nada”, el notario Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante captura la intensidad emocional del examen de oposición. No hay medias tintas: se ponen en juego años de estudio, sacrificios familiares y personales en una sola evaluación. Su texto recuerda que alcanzar el éxito exige entrega total.

En “Mi notaría sísmica”, el doctor Jorge Ríos Hellig utiliza la imagen de la “notaría sísmica” para representar la capacidad de la institución de brindar seguridad jurídica en tiempos de incertidumbre. Enfatiza que el notario debe reconstruirse y adaptarse a los cambios legislativos y tecnológicos con rapidez, manteniendo siempre la integridad del servicio.

Alfonso Zermeño Infante profundiza en la filosofía del sistema de acceso al notariado, vinculando el esfuerzo individual con la realización profesional. Llegar a ser notario no es cuestión de suerte, sino un destino construido. El título de notario, sostiene, es un honor conquistado mediante mérito, estudio y trabajo.

En “Ganar la oposición y un juicio de amparo”, el notario Javier I. Pérez Almaraz ofrece un relato que combina destreza académica y defensa técnica de los derechos del aspirante. Su experiencia demuestra que el acceso al notariado no sólo depende de aprobar el examen, sino también de defender la transparencia y legalidad del proceso. El juicio de amparo aparece como una herramienta para garantizar equidad, estricto derecho y criterios de evaluación cada vez más claros.

Jesús Castro Figueroa rompe con la idea de que la oposición es un evento único y propone una visión de continuidad profesional. Para él, cada consulta, escritura y asesoría debe abordarse con el mismo rigor que si se estuviera frente a un sínodo. El examen de oposición se convierte así en un compromiso de por vida.

En “Lo que se empieza se termina”, el notario Ignacio Soto Sobreyra y Silva comparte una lección de tenacidad. El camino al notariado es una carrera de resistencia en la que la persistencia se vuelve el valor supremo. El examen no



sólo mide conocimientos, sino la capacidad de cumplir las promesas hechas a uno mismo.

En “De la cátedra a la notaría: una ruta de dedicación y esfuerzo”, la notaria María Teresa Rodríguez y Rodríguez explora la relación entre la docencia universitaria y el ejercicio de la fe pública. El notario debe conservar alma de profesor para explicar con claridad las leyes a sus clientes, y la enseñanza se revela como una de las mejores formas de estudiar y comprender el Derecho.

En “Estudio y práctica: la fórmula para ser notario”, el notario Heriberto Castillo Villanueva desglosa los dos componentes inseparables de la excelencia notarial: conocimiento teórico y práctica cotidiana. El aspirante debe formarse en la notaría, donde aprende el lenguaje notarial, el trato con el cliente y los detalles administrativos que no siempre aparecen en los libros.

El notario Eutiquio López Hernández ofrece un relato personal que entrelaza identidad, raíces y destino. Aunque juega con el significado de su nombre —asociado con la buena fortuna—, deja claro que en la oposición la suerte sólo acompaña a la mente preparada. El notario, afirma, es una persona sirviendo a personas.

En “Si lo quieres hacer lo puedes lograr, todo está en ti”, la notaria Rosamaría López Lugo ofrece un testimonio de determinación y empoderamiento personal. El mayor obstáculo no suele ser el temario, sino las propias dudas. Su mensaje central es que la seguridad en uno mismo y la disciplina permiten convertir el deseo en una fuerza activa.

En “El deseo de servir”, el notario Ponciano López Juárez sitúa la esencia de la función notarial en la ética pública y la utilidad social. La técnica jurídica carece de alma si no está guiada por el servicio. El notario debe orientar, explicar y proteger los intereses de quienes acuden a él, muchas veces con angustias patrimoniales.

El notario e historiador Ángel Gilberto Adame López, en “Un puñado de coincidencias”, ofrece una perspectiva que mezcla el rigor del Derecho con la curiosidad del investigador. Reflexiona sobre cómo ciertos encuentros, lecturas y momentos aparentemente casuales pueden inclinar la balanza hacia la vocación notarial, siempre que la voluntad sepa aprovecharlos. Su texto recuerda que el notario no sólo debe saber leyes: también debe ser un humanista capaz de enriquecer la técnica jurídica con historia, cultura y sensibilidad para interpretar la voluntad humana.

Amando Mastachi Aguarío ofrece en “Mi camino hacia el notariado” un relato honesto sobre los desafíos logísticos y emocionales de buscar la patente.





Subraya la importancia de pasar por las distintas etapas de la oficina notarial, desde las tareas más básicas hasta la dirección jurídica, y muestra que el acceso al notariado es una carrera de fondo que forja el carácter.

Con “¡Sigan adelante!”, el notario Alejandro Domínguez García Villalobos dirige un mensaje de aliento a las nuevas generaciones. Más allá del resultado inmediato, estudiar para la oposición transforma al abogado; aun si no se gana a la primera, la disciplina y el conocimiento adquiridos permanecen.

En “Examen de oposición: del rigor individual a la unidad gremial. Una reflexión sobre la fuerza colectiva y la fe pública”, el doctor Roberto Garzón Jiménez explica cómo un proceso de competencia individual fortalece a toda una institución. Aunque el examen es una lucha personal, ese rigor compartido genera identidad, unidad y respeto entre quienes superaron la misma prueba. La calidad de cada notario sostiene el prestigio del Colegio y la legitimidad de un gremio basado en el mérito.

En “La resiliencia característica del gremio”, el notario Miguel Ángel Beltrán Lara recuerda que el camino hacia la patente exige mucho más que conocimiento jurídico: requiere disciplina, paciencia y capacidad de levantarse después de cada intento. Su testimonio subraya que la oposición también forma el carácter y que la perseverancia es parte esencial de la vocación notarial.

En “Desde el tabellio hasta que fui notario”, el licenciado Marco Antonio Espinoza Rommyngth realiza un viaje intelectual que conecta las raíces antiguas de la profesión con su propia trayectoria. La figura del tabellio romano le permite recordar que la esencia de la función es milenaria: otorgar certeza y confianza a los actos jurídicos de la vida social.

En “Trece intentos y un oficio: memorias del examen de oposición”, el notario Jesús María Garza Valdés ofrece uno de los testimonios más crudos y conmovedores de la obra. Relata un camino de trece exámenes, sin ocultar las derrotas, para demostrar que el éxito no siempre pertenece a quien llega primero, sino a quien tiene la fortaleza de no rendirse. Su testimonio es un himno a la tenacidad.

En “¿Una mamá también puede?”, la notaria Marianne Ollivier Morán aborda la conciliación entre la maternidad y la alta exigencia del notariado. Describe la presión de prepararse para un examen que demanda reclusión y estudio exhaustivo mientras se atienden responsabilidades de crianza. Su texto es testimonio de organización, redes de apoyo, disciplina y empoderamiento.

En “Preparándose para el triunfo y fracaso”, el notario Marco Antonio Vaca Vélez reflexiona sobre la psicología del aspirante y la estabilidad emocional fren-



te a un examen de alto impacto. El triunfo exige humildad y responsabilidad; el fracaso, resiliencia para convertir la derrota en aprendizaje. El camino al notariado es también un ejercicio de madurez emocional.

En “¿Y tú por qué no estudias más y te haces notario?”, la notaria Rosa María Ávila Fernández relata cómo un desafío externo puede transformarse en motor profesional. El tránsito de abogado a notario implica aceptar el estudio como eje central de la vida durante la preparación y demuestra que la capacidad se cultiva con rigor.

En “Vocación notarial”, la notaria Liliana Gutiérrez Robles explora el componente espiritual y de compromiso que acompaña al conocimiento técnico. La vocación se prueba en el examen, pero se consolida en el ejercicio diario, cuando el notario actúa con imparcialidad y reconoce el impacto real de cada instrumento en la vida y patrimonio de las familias.

En “Disciplina y acompañamiento”, el notario Guillermo Carranco Romero destaca que el éxito en la oposición no es un logro solitario. Además de disciplina férrea, horarios rigurosos y sacrificios personales, se requiere una red de apoyo: familia, maestros y notarios mentores que transmiten conocimientos, mística y ética profesional.

En “¡Nunca te vas a hacer notario!”, el licenciado Daniel García Córdova presenta un relato sobre la superación de la adversidad externa. La frase que da título a su texto, lejos de derrotarlo, se convierte en combustible para demostrar que el destino no lo dictan las opiniones ajenas, sino el esfuerzo propio. Su comentario recuerda que el sistema de méritos premia la perseverancia y el trabajo duro.

En “Aprender a vivir con equilibrio, disciplina y espíritu de servicio”, el notario Jorge Orozco González ofrece una visión integral de la profesión. El éxito no se limita a ganar un examen, sino a adoptar un estilo de vida que combine rigor jurídico, salud mental, vida personal y disposición genuina de ayudar. Un notario equilibrado toma mejores decisiones y sirve mejor a la sociedad.

En “La vocación y el servicio como camino notarial”, el notario Patrick Strassburger Weidmann reflexiona sobre la identidad del notario como un profesional cuya realización depende de la entrega a los demás. La culminación del examen no es el fin del esfuerzo, sino el inicio de una vida dedicada al servicio, la verdad y la imparcialidad.

En “Somos notarios en todo momento”, el notario Alejandro Carvallo Carriello concibe la investidura notarial como una identidad permanente. La calidad





de notario no se guarda al salir de la oficina: exige conducta ejemplar y coherente en la vida pública y privada, pues la sociedad deposita en él una confianza que no admite pausas.

En “Si nos caemos diez veces, nos levantamos”, el notario Carlos Gabriel Cervantes Origel cierra la serie de testimonios con una oda a la resiliencia. El fracaso temporal no es una derrota definitiva, sino una invitación a fortalecer la preparación. Su aportación resume el espíritu del libro: el notariado de la Ciudad de México no se hereda ni se regala, se conquista con estudio, humildad y valentía.

En conclusión, el punto medular de la obra es que el examen de oposición es mucho más que una prueba académica: es una institución democrática. Al ser el único camino de acceso, elimina el favoritismo y garantiza que el notario no deba su nombramiento al poder político, sino a su propio esfuerzo. Esta independencia permite que actúe como tercero imparcial que protege por igual a todos los ciudadanos.

El libro confirma que la seguridad jurídica de la Ciudad de México descansa en el rigor intelectual de sus notarios. La preparación exhaustiva no es un fin en sí mismo, sino una obligación hacia la sociedad: un notario bien preparado previene conflictos, evita juicios costosos y otorga certeza al patrimonio de las familias.

A pesar de la rigidez de las leyes, la obra demuestra que el notariado es una profesión profundamente humana. Los testimonios revelan que detrás de cada escritura hay escucha, consejo y empatía. La vocación de servicio es el alma que vivifica la técnica jurídica y transforma un documento en una herramienta de paz social.

Finalmente, el libro cierra con un mensaje de unidad y resiliencia. Ochenta años de historia demuestran que el gremio ha sabido adaptarse a sismos, crisis económicas, cambios tecnológicos y luchas por la inclusión. La obra celebra que el sistema de oposición es el corazón del notariado capitalino y que, mientras el acceso dependa del conocimiento y la ética, la fe pública seguirá siendo uno de los pilares más sólidos de la sociedad mexicana.

Ana María Kudisch Castelló
Presidenta de la Barra Mexicana de Abogados



The background features several overlapping, semi-transparent gray geometric shapes, primarily pentagons and hexagons, arranged in a pattern that suggests depth and movement. The shapes are layered, with some appearing in front of others, creating a sense of three-dimensional space.

IN MEMORIAM

FAUSTO RICO ÁLVAREZ

Fausto Rico Álvarez

El 23 de marzo de 2026 falleció el Notario Fausto Rico Álvarez, cuya trayectoria dejó una huella significativa en el notariado de la Ciudad de México. En reconocimiento a su vida, a su labor profesional y al aprecio que despertó entre colegas, familiares y amistades, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México realizó un homenaje en su memoria.

Las palabras pronunciadas en aquella ocasión por su esposa, doña Marina Caso de Rico, y por el decano Ignacio Morales Lechuga constituyen un testimonio cercano de su calidad humana, de su vocación jurídica y del legado que permanece entre quienes compartieron con él el ejercicio de la función notarial. Por ello, esta revista incorpora dichas intervenciones como una forma de preservar su memoria y rendir homenaje a una vida dedicada al Derecho, al notariado y a su comunidad.

A continuación, se reproducen las palabras compartidas durante el homenaje.

Palabras de Víctor Rafael Aguilar Molina, Presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México

Muy buenas tardes a todos.

Doña Marina, reiteramos nuestro más sincero pésame, igual que a toda la familia. Y no solo a la familia, sino también a muchos de nosotros, porque indiscutiblemente don Fausto fue un gran maestro: nos enseñó a ser notarios, un gran profesor.

Don Fausto Rico Álvarez nació el 3 de octubre de 1934 en Córdoba, Veracruz. Fue hijo de Leonardo Rico y Ernestina Álvarez. Antes de emprender su formación jurídica, estudió Filosofía en la Pontificia Universidad Georgiana, en Roma, Italia, experiencia que marcaría profundamente su pensamiento y su vocación.



A su regreso a la Ciudad de México, en 1956, aquí se estableció y aquí se quedó. Bajo la guía de su maestro, don José Becerra Bautista —a quien también tuve el honor de tener como maestro—, don Fausto ingresó a la Escuela Libre de Derecho, institución que a la postre se convertiría en su alma mater y de la cual él sería, también, un paradigma. Obtuvo el título de abogado el 30 de agosto de 1962.

En el ámbito personal, contrajo matrimonio el 21 de octubre de 1966 con Doña Marina Caso Robles, con quien formó una familia y tuvo tres hijos: Juan Pablo, Marina y Nuria.

Su vocación notarial inició tempranamente bajo la dirección de los notarios Francisco Lozano Noriega y Noé Graham Gurría. En 1964 obtuvo la patente de aspirante y ese mismo año ganó el examen de oposición, convirtiéndose así en el notario número 6 de la Ciudad de México. Con ello, inició una gran trayectoria. Se asoció con grandes notarios, varios de los cuales hoy están aquí presentes.

Don Fausto se distinguió por ser un hombre profundamente trabajador, disciplinado y comprometido con la profesión que estudió en nuestra escuela, la Libre de Derecho, y con su gran vocación, que fue el notariado.

Su notaría no solo fue un espacio de ejercicio profesional, sino una verdadera escuela de formación. Él diseñó un sistema de trabajo que permitió la elaboración de escrituras con precisión, eficiencia y sin errores.

Su legado más trascendente fue, sin duda, su vocación docente. Impartió cátedra en varias instituciones, la Universidad Panamericana y, por supuesto, de manera sobresaliente, la Escuela Libre de Derecho, donde enseñó durante más de cinco décadas. En esa misma institución fungió como rector de 1990 a 1993.

Con esta trayectoria, se estima que más de 5,000 alumnos y alumnas de distintas instituciones y universidades recibieron alguna instrucción por parte del maestro Fausto Rico.

Su método de enseñanza, riguroso y exigente, se basaba en el estudio constante y en la reflexión profunda. Fiel a su método mayéutico, guiaba a sus alumnos a encontrar por sí mismos la respuesta, formando no solo juristas, sino pensadores críticos. Su disciplina académica y su firme carácter marcaron generaciones enteras, tanto de abogados como de notarios.

Fue autor de varias obras de gran importancia para el estudio actual del Derecho, entre ellas: *Compendio de derecho de obligaciones*, *Teoría general de las obligaciones*, *Contratos civiles e Introducción al estudio del derecho civil*.





Más allá de sus logros profesionales, don Fausto fue un formador de personas. Apoyó de manera directa a numerosos estudiantes, brindándoles la oportunidad de continuar sus estudios y de tener la posibilidad de una vida profesional mucho más digna. A través de la Fundación Fausto Rico Álvarez, ayudó a muchos estudiantes de bajos recursos, quienes han sabido responder a esa oportunidad.

Se retiró del ejercicio profesional el 30 de junio de 2015, dejando una huella profunda en el notariado mexicano. Fiel a su carácter, decidió que su último día en la notaría transcurriera como siempre: trabajando.

A lo largo de su vida profesional participó activamente en el Colegio de Notarios y fue objeto de múltiples reconocimientos por su destacada trayectoria. Entre ellos, obtuvo el nombramiento de Notario de Mérito en el año 2018 y el reconocimiento al Mérito Académico en el año 2020, además de condecoraciones de muchas otras instituciones.

Descanse en paz.

Quiero informarles que nuestro salón de exámenes técnicos para el ejercicio de la profesión, para obtener la patente de aspirante y, en su momento, la de notario, llevará el nombre de Don Fausto Rico Álvarez.

Muchas gracias.



Palabras de Doña Marina Caso de Rico

Estimados todos:

Al estar hoy aquí, me inundan los recuerdos de los inicios de Fausto en el notariado.

Él guardó siempre una enorme gratitud por el licenciado Francisco Lozano Noriega, en cuya notaría aprendió la profesión y de quien recibió el impulso para presentarse a las oposiciones.

Cuando obtuvo su patente como notario número seis, el licenciado Lozano permitió que dos secretarías y algunos clientes fueran el primer piso de esa nascente estructura, junto con todo un andamiaje operativo muy sólido que Fausto había conocido ahí y que después pudo sistematizar. Por otra parte, el licenciado Graciano Contreras, su maestro en la Escuela Libre de Derecho, accedió a des- prenderse de quien era su pasante estrella: un jovencito, Ignacio Morales Lechuga. Con él y con aquellas dos secretarías, Fausto emprendió la que sería su vida profesional durante 51 años.

El Colegio de Notarios del entonces Distrito Federal lo acogió con la calidez que el Consejo, y en particular su presidente, Eugenio Ibarrola Santoyo, dispensaban a los recién llegados. Fausto guardó siempre la más alta gratitud por el apoyo que recibió de Eugenio, quien incluso le refería clientes propios y con quien lo unió una amistad entrañable. Ese espíritu de acogida, de hermandad y de amistad que ha caracterizado a este Consejo, mucho le honra.

No me cabe la menor duda de que ser notario es una vocación profesional que permite a quien la ejerce adentrarse en la vida personal y familiar de sus clientes como un consejero humano, sin limitarse a dar fe de actos legales, lo cual en sí mismo ya es profundamente valioso.

Fausto nunca desvinculó su práctica notarial de su vocación de maestro. Desde los 22 años fue profesor de preparatorianos, algunos de los cuales se convirtieron en sus primeros clientes y continuaron siendo sus amigos. Durante toda su vida, y hasta hace apenas un mes, dio clases e impartió cursos en la Universidad La Salle, en la Escuela Libre de Derecho y en la Universidad Panamericana.



Y siempre, todos los sábados, citaba a abogados y pasantes a acuerdos en los que los preparaba para la vida profesional, especialmente a quienes tenían la intención de ser notarios. Los impulsaba a presentarse a oposiciones, les exigía estudio y esfuerzo, y les ofrecía el mismo apoyo que él había recibido del licenciado Lozano.

Más de 40 notarios en funciones pueden dar testimonio de esta entrega generosa, que además se ha multiplicado en el actuar de esos mismos notarios y de muchos más.

Creo que esa fue una de las satisfacciones más grandes para Fausto: haber recibido siempre las muestras de respeto, admiración y cariño con las que ustedes lo rodearon. En nuestra familia les llamamos sus hijos notarios, porque eso son: hijos buenos, orgullo de su padre, y ya hasta nietos.

Fausto pudo tocar incontables vidas con su trabajo diario. Solo así se explica una existencia que comenzaba a las 5:30 de la mañana y terminaba a las 10 u 11 de la noche. No perdía ni un minuto. Se entregaba a fondo a las personas: a sus alumnos, empleados, clientes y amigos, para quienes siempre veía y procuraba oportunidades de crecimiento.

Solo porque viví 62 años junto a él, puedo asombrarme y dar gracias a Dios por una vida tan plena y fecunda.

Reciba el Consejo de Notarios de la Ciudad de México, y todos los aquí presentes, la gratitud de nuestra familia por este sentido homenaje a Fausto.

Gracias de corazón.



Palabras de Ignacio Morales Lechuga, notario 116 de Ciudad de México

Me cuesta mucho trabajo hablar de mi maestro, pero quiero empezar por agradecer al Colegio de Notarios de la Ciudad de México por este sentido homenaje, pienso que cualquier homenaje que le hagamos a nuestro maestro será insuficiente para reeditarle, gratificarle a su memoria, lo que él hizo por todos nosotros.

Gracias, señor rector de la Escuela Libre de Derecho, por acompañarnos, y gracias, Presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, por organizar junto con el Consejo este homenaje.

Hay ausencias que no se miden por el silencio que dejan en una habitación, sino por el vacío que generan en las instituciones y en las personas que los aprecian. Fausto Rico Álvarez, fue notario por medio siglo y unos meses, pertenece a esa estirpe escasa de juristas cuya partida no es solo una pérdida privada, sino una interpelación a todo el gremio y al mundo jurídico mexicano.

Su trayectoria nos obliga a realizar un ejercicio de honestidad incómoda. Nos exige medir la distancia que existe hoy entre el modelo que él encarnó y la realidad que respiramos.

El notariado no es una oficina de trámites, aunque a veces el mercado o la prisa pretendan reducirlo a eso. Es, en su esencia más pura, una arquitectura de la certeza. Sobre la fe pública se levantan patrimonios, se protegen legados y se da forma a la paz social. Pero esa arquitectura requiere de un custodio que no solo sepa leyes, sino que entienda el ser de las cosas.

Don Fausto lo entendió desde antes de tocar un protocolo, porque su formación no empezó en el código, sino en la metafísica. Haber estudiado filosofía en la Universidad Gregoriana de Roma no fue en él un adorno cultural, sino una forma de interpretar, aprender y aprehender el derecho. Quien ha diseccionado la realidad desde la lógica aristotélica no llega al derecho civil a memorizar artículos; llega a desentrañar la sustancia de los actos.

Cuando regresó a México y en su paso por la Escuela Libre de Derecho, ya se vislumbraba al jurista que no buscaba el camino fácil, sino la zona de tensión donde la voluntad humana se encuentra con el rigor de la forma.

Ese rigor fue puesto a prueba en su propio ascenso. Fausto Rico no alcanzó la notaría 6 por un golpe de fortuna. Triunfó en 1964 en el examen de oposición, como todos ustedes, tras una entrega absoluta al estudio. Fueron jornadas de una disciplina inquebrantable que forjaron su carácter antes que su nombra-





miento. El examen de oposición es, a fin de cuentas, el último reducto donde el abogado se mide a solas con su saber, sin padrinos ni atajos.

Su persistencia fue el primer acto de su ética profesional, la cual había formado bajo la tutela, como ya se dijo, de los notarios don Pancho Lozano y Noé Graham Gurría. De ellos heredó no solo la técnica jurídica, sino una profunda mística del deber, la convicción de que detrás de cada escritura palpitan vidas cuya seguridad jurídica depende de la precisión de un lenguaje que no admite el menor error.

Esa entrega absoluta encontró su ancla y su mayor fortuna en Marina Caso Robles. En octubre de 1966 dieron inicio a un matrimonio bendecido por una compañera que no solo comprendió su vocación, sino que la alentó y la sostuvo. Sus hijos Juan Pablo, Marina y Nuria crecieron con el privilegio de tener un ejemplo vivo de integridad.

Ellos fueron testigos de aquel hombre que, en la entrega total a su deber, comía de pie en la pequeña cocina de la notaría, para no restar un solo minuto al estudio de un expediente. Lo único que no le cuadraba eran las galletas, siempre le faltaban algunas, y yo tuve algo que ver en esa ausencia de ellas.

No era solo disciplina, era la satisfacción de saber que su esfuerzo construía el bienestar de los suyos, tanto en su propia casa y su familia como en la de tantos otros a los que atendía. Aquella severidad, con el tiempo, el trabajo y el estudio, no nacía del egoísmo, sino de una devoción compartida.

Marina no fue un testigo silencioso, sino el amor, el motor y la arquitectura de paz que permitió a don Fausto entregarse a su doble vocación: la fe pública y la cátedra. Sin la complicidad y la fortaleza de Marina, la obra del maestro Rico no habría alcanzado la trascendencia que hoy celebramos. Juntos levantaron un proyecto de vida donde la notaría era el laboratorio del derecho y el aula su tribuna más sagrada, pero su refugio de paz, su casa con Marina.

Al final, su herencia más profunda no se halla solo en los estantes de una biblioteca, pese a haber legado títulos de gigante trascendencia, como su trabajo teórico práctico de las obligaciones, su libro de contratos, familia, entre otros, sino en el tejido vivo de nuestro gremio, en cada alumno que aprendió a su lado no solo la precisión de la técnica, sino la innegable e innegociable rectitud del oficio.

Por ello, este reconocimiento no puede quedarse en la memoria estática, no debe transformarse en una voluntad viva de seguir su ejemplo.

Don Fausto hizo de la notaría 6 un espacio formativo sin precedentes en la historia del notariado. Allí no se recibían pasantes para el simple llenado de



formatos, sino que se forjaban vocaciones a través de acuerdos semanales donde el caso concreto se elevaba a elección universal. La cifra es elocuente, se dice que más de 40 notarios hoy en funciones pasaron por sus manos. Esa es su verdadera obra, una reproducción institucional que garantiza que su rigor y ética sigan vigentes en cada protocolo que se firma hoy en México.

Sin embargo, esa cadena de excelencia que él tanto cuidó enfrenta hoy una encrucijada generacional. El notariado mexicano envejece. Con un promedio de edad que ronda los 65 años, nos encontramos ante una preocupante crisis de renovación. Los exámenes de oposición se convocan hoy con una irregularidad que asfixia y frustra el talento de los jóvenes aspirantes. Un gremio que permite que su saber se desvanezca con el tiempo sin transferirlo sistemáticamente es un gremio que renuncia a su futuro.

La responsabilidad es ineludible y compartida. Si bien las autoridades deben garantizar la transparencia e irregularidad del acceso por mérito, a nosotros nos corresponde recuperar la generosidad en la cátedra que definía a don Fausto. No basta con ser depositarios de la fe pública, debemos ser como él, arquitectos de las siguientes generaciones.

El notario no se agota en el instrumento que autoriza. El notario trasciende en el jurista que forma. Para él la enseñanza nunca fue un complemento del oficio, sino su prolongación natural, necesaria y generosa. La certeza que garantiza una escritura tiene por definición un límite temporal, en cambio, la formación de un abogado íntegro posee un horizonte generacional.

Su legado hoy nos exige una voluntad militante, abrir las notarías al aprendizaje, combatir la inercia del envejecimiento institucional. Es cierto que el notariado mexicano enfrenta hoy una encrucijada generacional. Con un promedio de edad que supera los 65 años, sería fácil sucumbir al pesimismo de las cifras; sin embargo, en esa madurez también reside nuestra mayor fortaleza. Esas seis décadas de vida institucional no son un lastre, sino un caudal de sabiduría que espera ser transmitido. Nunca antes el gremio había contado con tantos maestros potenciales, con tantos años de criterio jurídico acumulado, listos para ser vertidos en la juventud.

Tradición, cátedra y renovación. Ese es el mandato que nos dicta el silencio de su partida. Sería una traición a su memoria y una renuncia a nuestra propia dignidad no acudir a su llamado.

Esa es la herencia final del maestro Rico ¡Atendámosla!

Y gracias, otra vez, gracias por permitirme dirigir unas palabras en su memoria.



Revista del Colegio de Notarios de la Ciudad de México es una publicación del Colegio de Notarios de la Ciudad de México a través de su Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado del 30 de junio de 2026.

