

Análisis y observaciones a las adiciones al artículo 2235 del Código del Estado de Jalisco *

Supremacía de la escritura pública sobre el documento privado

Lic. Rodolfo Eduardo Ramos Ruíz

El objeto del presente trabajo es doble y pretende dejar establecido por medio del análisis del y observaciones al artículo 2235 del Código Civil del Estado de Jalisco, que la seguridad jurídica para el tráfico y transmisión de la propiedad inmueble se obtiene al través de su formalización en escritura pública y que es ésta la que real y verdaderamente brinda la protección y beneficio a las clases económicamente débiles, cuando adquieren la vivienda a la que constitucionalmente tienen derecho y tanto aspiran para la solución de su problema habitacional.

Antecedentes

La palabra antecedente significa: Dicho o hecho que sirve de dato o referencia para juzgar hechos posteriores.'

L- Texto del artículo 2235.

1. 1.- Decreto No. 3830: "2235.- La venta de un inmueble que tenga un valor hasta de cinco mil pesos podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos".

1.2.- Decreto 5068: "2235.- La venta de un inmueble cuyo precio o valor catastral no exceda de dos mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán los contratantes ante 2 dos testigos".

1.3.- Decreto 8973: "2235.- La venta de un inmueble cuyo precio o valor catastral no exceda de diez mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán los contratantes ante dos testigos".

1.4.- Decreto 10413: "2235.- Toda compra venta de inmuebles se hará constar en escritura pública".

1.5.- Decreto 10923: "2235.- Toda compraventa de inmuebles se hará constar en escritura pública, a excepción de aquellas respecto de las cuales el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores establezca otras formalidades".

1.6.- Decreto 13820: "2235.- Toda compraventa de inmuebles se hará constar en escritura pública, a excepción de aquellas respecto de las cuales el Art. 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establezca otras formalidades, así como las enajenaciones de vivienda en que el enajenante sea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado".

Consideran dos:

I.- LA INCONSTITUCIONALIDAD de la adición hecha al artículo 2235 del Código Civil del Estado de Jalisco por Decreto 10923 de fecha 23 de marzo de 1982 y por Decreto 13820 de 19 de diciembre de 1989 del Honorable Congreso del Estado de Jalisco, por contener una Ley Privativa e ir en contra de una de las garantías de igualdad consagradas por el artículo 13 de la Constitución general de la República; así como por implicar una invasión a la soberanía del Estado de Jalisco, según se desprende de lo expuesto en los puntos del "I" al "IV" del capítulo II de este trabajo.

II.- LA INMATERIALIDAD de la propia adición a que nos referimos con antelación, al carecer de los atributos de impersonalidad o indeterminación que peculiarizan a toda Ley, según dejamos sentado igualmente en los puntos "III" y "IV" del Capítulo "II" de este trabajo.

III.- LA SUPREMACIA de la escritura pública (instrumento público) sobre la escritura privada (documento privado):

III .1.- Por la firmeza de su formación: primero por la intervención del notario público, es decir, de un profesional del derecho, capaz para asesorar y aconsejar los medios jurídicos pertinentes para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar aquellos que reclaman su ministerio; y, segundo, por la fe pública que ejercen estos funcionarios en un doble contenido: A).- En la esfera de los hechos para amparar la exactitud de los que él ve, oye o percibe por sus sentidos; y B).- En la esfera del derecho, para dar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes. Es pertinente agregar que, ver y oír son acciones sensoriales básicas de prevención y simultaneidad y presupuesto inmediato de percepción para poder estructurar el instrumento registrador, que es tarea posterior de técnica y de redacción que epiloga con la lectura, el otorgamiento y la suscripción del acto por las partes contratantes y con la sanción de fe pública del notario. Puede decirse, que el punto culminante de la función notarial es la autorización del instrumento público, existiendo en este sentido en cuanto a la actividad del notario, acciones previas y acciones concurrentes: aquellas, para discernir las declaraciones de los otorgantes; y, estas otras, para calificar el acto y configurar el instrumento. En el quehacer de las operaciones previas el notario se destaca como jurista, perito y profesional del derecho, precisamente por su rol de intérprete de las declaraciones de voluntad, de analista o examinador de los documentos que se le exhiben y de redactor del instrumento rogado. En el quehacer de las operaciones concurrentes: de comparecencia, lectura, otorgamiento y sanción, el notario procede como funcionario autorizante, dador de fe pública.

Sin pretender entrar a fondo a la exposición del proceso de formación y funcionamiento del notariado, ni al estudio de la fe pública, lo cual estaría más allá de los modestos límites y alcances de este trabajo, nos basta exponer para los fines del mismo que: A).- La función notarial nació como una consecuencia de la necesidad de resguardar los vínculos jurídicos creados por la voluntad humana y ha tenido un evolutivo y natural desenvolvimiento, estando sujeto actualmente su ejercicio, sobre todo en el Estado de Jalisco y en los Estados Unidos Mexicanos en general, a facultades minuciosamente regladas y no discrecionales de sus titulares; quienes tienen la obligación, entre las que en forma amplia y diversa les imponen la Ley del Notariado del Estado de Jalisco y multitud de otras leyes, de cerciorarse de la identidad de los otorgantes, bien sea por conocimiento directo de ellos o haciéndolos que se identifiquen; y en su caso, de su personalidad y facultades: de ilustrarlos sobre el alcance, consecuencias y en su caso, de la necesidad de registro de los actos y contratos; de hacerles las observaciones correspondientes en caso de notoria injusticia para alguno de ellos, circunstancia que en forma expresa deben hacer constar en el instrumento cuando se insista, no obstante ello, en su otorgamiento; de advertirles las prestaciones fiscales que se originan, de determinar si se causan o no éstas y en caso afirmativo, de liquidarlas y recaudarlas bajo su estricta y solidaria responsabilidad; y de cerciorarse, en los casos de transmisión de dominio de o constitución de hipoteca sobre bienes raíces, que la propiedad o el derecho estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de quien grava o enajena, cuando la inscripción es necesaria. B).- La fe pública es una expresión legal de garantía delegada a los funcionarios públicos (entre ellos al notario) para que, a modo de cuño, puedan imprimir verdad oficial a toda instrumentación jurídica, forzosa o voluntaria, otorgada en el ámbito de su competencia y jurisdicción, siendo un atributo de garantía erga omnes y de una irreductible necesidad porque, en el ordenamiento jurídico o económico del mundo social existe una amplitud y variedad de relaciones que suponen 'actos de autoridad y obediencia; actos de libre comunicación entre los componentes del organismo social; actos que no sólo han de producirse, sino que han de tener notoriedad y veracidad suficiente para que las consecuencias que produzcan no se consideren caprichosas o arbitrarias; y teniendo la fe pública como fin propio y exclusivo

el de asentar, en cuanto ella supone un valor jurídico o representativo de credibilidad y certeza.

III.2 Por su fe y eficacia plena y valor probatorio completo entre las partes y frente a terceros, según se desprende de lo expuesto en el Capítulo "III" del presente trabajo, especialmente en sus puntos "III" y "VI".

III.3.- Por su fuerza ejecutiva y calidad de prueba preconstituida, según se afirma en el propio Capítulo "III" antes mencionado, punto "IV", inciso "1".

III.4.- Por la existencia de una matriz y de un duplicado que facilitan su cotejo y expedición del primer testimonio, así como de segundo o ulteriores y de copias certificadas, con las consiguientes ventajas en los casos de extravío, pérdida, o robo, o simplemente la necesidad de presentación simultánea, sin mengua alguna de su fe plena y valor probatorio completo y fuerza ejecutiva, esto último en los casos y mediante la satisfacción de los requisitos legales, según se expone en el multicitado

III.5.- Porque no se perjudica en cuanto a su validez, por las excepciones que se aleguen para destruir la acción que en ellas se funda; conserva su valor probatorio completo, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, su falsedad; sólo puede objetarse con otro instrumento público, salvo el caso de simulación; y, la carga de la prueba de las objeciones corresponde siempre a quien las formula.

IV.- LA INCONGRUENCIA e INOPERANCIA de la adición hecha al artículo 2235 del Código Civil del Estado de Jalisco por Decretos 10923 y 13820 del Honorable Congreso del Estado de Jalisco, que pretendiendo, facilitar y abaratar la instrumentación de las operaciones de compra venta de casas esencialmente de utilidad social, en beneficio aparente de las clases económicamente débiles de la población y proteger a las personas que' por primera vez adquieren una finca para resolver sus necesidades habitacionales, elije, para ello, precisamente un camino o medio que no sólo no facilita la instrumentación, ni brinda a las clases económicamente débiles la protección que tanto requieren, sino que por el contrario, los somete a las inseguridades y riesgos derivados de la consignación o instrumentación de la operación o contrato en documento privado, no sólo considerado, sino, inferior, frente al instrumento público, tanto desde el punto de vista de su formación, de su eficacia y valor probatorio, de su carencia de fuerza ejecutiva, de la necesidad de su presentación original y dificultad de presentación simultánea y reposición, como de su facilidad de impugnación y necesidad de corroboración por otros medios de prueba.

Es público y notorio que en nuestro medio, en la formación de la escritura privada en que se consignan los contratos de compra venta de bienes raíces a que se refiere el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es frecuente intervengan personas carentes de conocimientos, ya no digamos profesionales y profundos, sino simplemente medios, para recibir la declaración de los contratantes, interpretarla, redactarla técnicamente, asesorarlos e ilustrarlos acerca del alcance y consecuencias del contrato; advertirles los efectos y necesidad de su registro (bien sabido es además el gran número de escrituras que existen sin registrar y el retardo no de meses sino de años con que este se viene llevando a cabo, al igual que la multiplicidad de ventas de un inmueble que se ha venido haciendo substituyendo, aprovechándose de la falta de registro, simplemente la escritura anterior por una nueva a favor de persona distinta); así como de las situaciones de notoria injusticia cuando éstas se presentan; y de las prestaciones fiscales que se originan, su liquidación y recaudación (sobre todo del impuesto sobre la renta, respecto del cual como regla invariable, simplemente les entregan un comprobante con los datos de la operación dirigido a la autoridad fiscal, pero sin determinar si se causa o no el impuesto y mucho menos liquidarlo, lo que provoca amén de pérdida de tiempo el que se cometan frecuentemente errores, de cuantía en su determinación y liquidación, que muchas veces es efectuada en los llamados "escritorios públicos", por no realizarla tampoco el personal de las Oficinas Federales de Hacienda; y en no pocos casos, el que se quede sin enterarse este impuesto con el consiguiente perjuicio fiscal, social e individual, toda vez que la persona queda sujeta a su cobro coactivo y a la imposición de onerosas sanciones). lo normal en este tipo de escrituración, diríamos, es que se limita al uso de formatos, machotes o esténsiles y aún suponiendo que en la formación de tal escritura intervengan profesionales

(abogados) con la capacidad suficiente para asesorar y aconsejar, como el notario público, los medios jurídicos pertinentes para el logro de los fines propuestos y para en general dar estructura a éstos, la principal objeción sería que carecen de fe pública, con toda las consecuencias que ello implica y, en forma secundaria, pero no por ello carente de importancia, entre otras, la de que su función es absolutamente discrecional, carente de toda reglamentación y por consiguiente, de normas que establezcan y regulen su responsabilidad. Tomando en consideración simplemente el tiempo para la estructuración en general de un instrumento público y de un instrumento privado, pudiera afirmarse que éste sería igual, pero en la práctica y en la vida cotidiana se ha demostrado que aún en tratándose de la llamada titulación masiva, ésta se lleva al cabo con mayor brevedad de tiempo y con menor costo, pero sobre todo con verdadera seguridad jurídica, cuando en ella interviene' el notario público.

Según expusimos en el Capítulo "III", punto "III", inciso "2", en cuanto a su valor probatorio, el instrumento o mejor dicho el documento privado (escritura privada), carece de propiedad para probar por sí mismo; sólo importa un principio de prueba por escrito; su autenticidad es únicamente factible mediante el reconocimiento; requiere de declaración de autenticidad para tener el mismo valor probatorio que el instrumento público y no obstante éste, para producir prueba contra terceros, requiere de fecha cierta. Además, carece igualmente de fuerza ejecutiva y no constituye una prueba preconstituida, debe presentarse siempre original, tanto para su reconocimiento como para surtir efectos; la carga de la prueba, al ser objetado, corresponde a quien lo presenta, mediante otros medios de prueba, quedando por lo tanto sujeto su valor probatorio al resultado y calificación de estos últimos; su reposición, en caso de pérdida, robo o extravío, es sumamente difícil; y dada la exigencia de su presentación original, no puede presentarse simultáneamente en actos o procedimientos diversos (Capítulo "III", puntos "IV", "V" y "VI" inciso "2").

Por otra parte, conforme a lo dispuesto por el artículo 2240 del Código Civil del Estado de Jalisco, corroborado por lo establecido por los artículos 2184, 2228, 2937 fracción I del propio Código y el artículo 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del propio Estado, entre otros preceptos legales, la venta de bienes raíces no produce efectos contra terceros sino después de registrada y conforme a lo preceptuado por el artículo 2747 fracción III del ordenamiento legal antes invocado, para que puedan registrarse los documentos a que se refiere la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en su artículo 42, al igual que en el caso de enajenación de viviendas por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, basta que se asiente en ellos por el Registrador Público de la Propiedad la certificación de autenticidad de las firmas de sus otorgantes, olvidándose el legislador de exigir, como lo hacía el antiguo artículo 2946 fracción III del Código Civil del Estado de Jalisco, "la ratificación de la voluntad" de los contratantes ante el funcionario aludido, lo cual estimamos un grave olvido, dado que ésta, como es bien sabido, es elemento de existencia de todo contrato y por lo tanto, si se estima importante la ratificación de la autenticidad de las firmas, contumaz debe estimarse la ratificación de la voluntad de los contratantes. Es evidente que al reducir el legislador además a uno (encargado del Registro Público de la Propiedad) el número de funcionarios dotados de fe

pública, por quien pueda llevarse a cabo la certificación de la autenticidad de firmas, la multicitada adición precisamente crea inseguridad jurídica ya que materialmente y por el tiempo que además tiene que dedicar al resto de sus funcionarios, será en muchos casos imposible físicamente que el funcionario precitado pueda atender personalmente el acto dada la multiplicidad de éstos en forma simultánea, pudiera darse lugar a que se ataque su validez; y dificulta tal acto, sin razón, fundamento o motivo jurídico alguno o es que debemos suponer que el legislador estimó (contra lo establecido en nuestras instituciones y sistema jurídico en general) que ¿no hay otros funcionarios con los conocimientos y fe pública requerida para ello? De acuerdo a lo establecido por los artículos del 17 al 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, habrá en la capital (la ciudad de Guadalajara) dos oficinas registrales y fuera de la capital otras once, comprendiendo cada una de ellas varios municipios, en ocasiones la Cabecera de ellos distante de la ciudad sede a varios cientos de kilómetros, y en consecuencia, para llevar a efecto la ratificación deben los contratantes ocurrir a cada población sede de la oficina, lo cual les implica ya una forzosa movilización personal, sea de ellos o de su Representante Legal o Apoderado. Es público y notorio que en cada población sede existen además no sólo uno o varios Notarios Públicos sino también Jueces de Primera Instancia que en determinados supuestos ejercen funciones de notario público por receptoría, por lo que tomando en consideración: 10. La supremacía de la escritura pública sobre la escritura privada; 20. La forzosa movilización personal de los contratantes del lugar de su domicilio, primero a la Oficina Principal de la Delegación Regional del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y segundo, a la Oficina del Registro Público de la Propiedad, lo que en muchas ocasiones implica la existencia de y necesidad de traslado a tres ciudades o lugares diferentes ya que ésta y por lo que respecta al Estado de Jalisco será diferente, salvo el caso de inmuebles comprendidos dentro de los Municipios de Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá, Juanacatlán, Zapotlanejo, El Salto, Tala, Zapopan, San Cristóbal de la Barranca y Tlajomulco, en, el resto de los demás municipios (118), con las molestias y dispendio que ello implica; 30. En su caso, la forzosa consignación de la representación legal que para el efecto se confiera a tercero en instrumento público, dado lo establecido por el artículo 2476 del Código Civil del Estado de Jalisco; y, 40.- Que en la práctica se ha venido observando que cuando el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores presenta las escrituras privadas que elabora el encargado del Registro Público de la Propiedad para la certificación de la autenticidad de las firmas, no lo hace de una en una ni por decenas, sino por centenas y aún por miles, lo que se puede aún traducir en impugnabilidad jurídica de las mismas ya que hace que dicho funcionario se vea imposibilitado físicamente por razón de tiempo para atender a todas ellas, y que en el mejor de los casos tenga que levantar dichas certificaciones conforme el tiempo y el resto de sus demás funciones le vayan permitiendo con la consiguiente demora y obligando a los interesados a acudir nuevamente a su oficina; no sólo es ilógico sino antijurídico pensar que la multicitada adición facilita la instrumentación, beneficie a las clases económicamente débiles y proteja a las personas que por primera vez adquieren un inmueble.

Establece la multicitada adición al artículo 2235 del Código Civil del Estado una excepción a lo dispuesto por su primer párrafo reformado; pero no sólo ello, sino que limita la procedencia de ésta a la condición sine qua non de que las fincas, objeto indirecto de los contratos a que se refiere, queden comprendidas dentro de lo dispuesto por el artículo 42 de

la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o bien a que la enajenación de la vivienda se realice por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado lo cual, además de provocar su inconstitucionalidad e inmaterialidad, según afirmamos con anterioridad, es incongruente con la evolución natural del derecho y de nuestras instituciones jurídicas y con los propósitos formulados por los Poderes Ejecutivo y Legislativo en la correspondiente exposición de motivos. Si lo importante y esencial, como igualmente opinamos, es beneficiar a las clases económicamente débiles y proteger a las personas que adquieren una finca para resolver sus necesidades habitacionales y suponiendo sin conceder que la multicitada adición fuera el camino o medio para lograrlo, porque establecer la condición sine qua non para que opere éste, siguiendo un criterio subjetivo y sobre todo desde el punto de vista de que la operación se realice con persona afiliada al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y con recursos proporcionados por este o a queja enajenación se haga por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Debe recordarse que la gran mayoría de los verdaderamente débiles económicamente no son afiliados de tales institutos y lo limitado del número de operaciones que los propios Institutos celebran en comparación aún con su propio número de afiliados.

Siguiendo a Ignacio Burgoa (122) podemos decir que el interés social se traduce en cualquier hecho, acto o situación de los cuales la sociedad pueda obtener un provecho o una ventaja o evitarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos, previniéndose un mal público, satisfaciéndose una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común. En el caso a estudio, podemos afirmar, la necesidad colectiva que existe por satisfacer es la de proporcionar habitación, mediante la adquisición en propiedad de un bien raíz, a los que carecen de ella para lograr de esta forma un bienestar común. Consecuentemente con lo antes expresado, lo lógico y congruente en el supuesto que se contempla y aún en cualquier otro, sería el que la condición sine qua non de operabilidad se estableciera siguiendo un criterio puramente objetivo o quizás aunado a uno subjetivo, pero establecido este último en relación con el adquirente y no con el transmitente ni con que la operación sea de las comprendidas en el artículo 42 de la Ley del Instituto tantas veces citado.

Con toda la trascendencia e importancia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, insistimos, las operaciones de éstos son muy limitadas en relación con el gran número de personas necesitadas de una vivienda; pero sobre todo y principalmente, no son dichos Institutos y mucho menos los contratos que en documento privados por ellos se redactan para formalizar las operaciones de transmisión de dominio de inmuebles o de constitución de hipoteca sobre ellos que el mismo y sus afiliados celebran, o para la constitución del régimen de propiedad en condominio además en el caso del primero, el medio idóneo o el camino adecuado para que la titulación de los propios bienes y gravámenes y del régimen de propiedad en condominio se haga con la seguridad jurídica que se requiere y es de desear; ni para que la propia titulación sea benéfica y económica para los necesitados de vivienda. No debe traducirse de ninguna manera una supuesta economía, que de ninguna manera exista como ya oficialmente se ha reconocido, en inseguridad.

Ha quedado, por todo lo anteriormente expuesto, establecida definitiva y terminantemente,

en cuanto a seguridad jurídica concierne, la supremacía de la escritura pública sobre la escritura privada y la propia experiencia tenida, día a día, durante más de 7 siete años de existencia de la primera excepción implantada en el artículo 2235 del Código Civil del Estado de Jalisco, mediante su adición, ha demostrado lo erróneo y desacertado de ella pese a la bondad del fin propuesto. El costo administrativo de la titulación por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ha resultado ser muy superior al costo de la escritura pública ante notario público; pero no sólo ello, sino que aunado al mismo los interesados han sufrido mayor quebranto económico simplemente y por no mencionar otros factores, por no contar con un título en forma expedita o no contar con él pese al transcurso de varios años, lo que independientemente de inseguridad ha provocado la no realización de operaciones de venta o de allegamiento de recursos con el consiguiente detrimento de su patrimonio.

No es fin de este trabajo el criticar a instituciones que consideramos nobles como son los Institutos a los que nos hemos venido refiriendo; creemos firmemente que su creación fue un acierto, aún cuando como toda obra humana y contumaz este trabajo, sea perfectible; creemos que si no han sido ellos ni las operaciones que los mismos realizan la solución total al problema de la vivienda en nuestro país, sí han coadyuvado en una gran medida a que numerosas familias hayan alcanzado y visto convertido en realidad su derecho constitucional a la vivienda; pero también creemos firmemente y en forma contraria a como se pensó lograr con la adición legislativa en comento, que precisamente el medio idóneo para lograr que el tráfico de inmuebles se realice con plena seguridad jurídica lo es el instrumento público y en concreto, la escritura pública ante el fedatario ad-hoc para estructurar esta, o sea, el notario público.

Debe posibilitarse y facilitarse a las personas, sin excepción, la instrumentación de sus actos con la seguridad jurídica a que tienen derecho y ello, estimamos, se puede obtener plenamente acudiendo a las instituciones que ya nuestra legislación positiva establece y que son esenciales y connaturales a ésta, nos referimos, cuando tenemos en consideración el tráfico y transmisión de los bienes inmuebles y a las demás operaciones y actos jurídicos relacionados con éstos, al notario y a la escritura pública.

Ni el uno ni la otra se oponen a la finalidad perseguida por el Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, o por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ni a la importante labor que por otra parte viene realizando la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, para solucionar el añejo y grave problema de la inseguridad jurídica creada por los llamados asentamientos irregulares y mucho menos representan un escollo para el logro de los fines de tales organismos, sino que por el contrario facilitan que los mismos se obtengan con propiedad y seguridad jurídica.

El notario no sólo ha demostrado ser digno de la fe pública de que se le ha investido, sino que ha sabido actualizarse y adaptarse a los requerimientos y necesidades de la vida moderna y servir a la comunidad en que vive, prestando sus servicios profesionales aún sin retribución económica o con una mínima, cuando así se ha requerido, y pese a ello, cualitativa, cuantitativa y expeditamente en la medida que el caso ha exigido. Especial énfasis han puesto tanto el Ejecutivo Federal como el Ejecutivo Estatal en abatir la

inseguridad en la tenencia de la tierra en relación con los asentamientos irregulares y en entregar a las personas (económicamente débiles) poseedoras de una vivienda en ellos, un título de propiedad; y para la consecución de este fin, han instrumentado la titulación llamada masiva, previa expropiación del suelo ejidal para el Congreso de la Unión en favor de la Comisión de Regularización para la Tenencia de, la Tierra, mediante la concertación con el notario público, quien mediante la elaboración de la escritura pública ha sabido responder con emoción, rapidez y desinterés económico al reto, brindando un servicio social y coadyuvando a que en un sólo año hayan ya sumado miles los títulos de propiedad entregados. Así lo reconoció y estableció el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, señor licenciado Carlos Salinas de Gortari, al rendir su I Informe de Gobierno al Congreso de la Unión, en el que textualmente manifiesta: "Se simplificaron los trámites para la adquisición de viviendas con el respaldo del notariado nacional".

Conclusiones

Formulamos las siguientes

PRIMERA.- El beneficio a quienes carecen de vivienda de la llamada de interés social, sólo se logra cuando se les posibilita la adquisición de ella, de buena calidad y a precios justos, que si bien incluyan un beneficio económico para su transmitente, no comprendan el lucro sin medida que actualmente obtienen, no el notario público como en más de algún foro público injustificadamente se ha expresado, sino sus constructores y promotores; cuando se les proporcionan créditos de los conocidos como blandos o baratos; cuando se les concede exención (que es un derecho) y no un subsidio (que es un acto gracioso) de gravámenes fiscales; y cuando, como lo prevé ya la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, se les concede una reducción substancial en los honorarios de este Funcionario Público o Profesional del Derecho; pero sobre todo, cuando el medio jurídico para la formalización del acto jurídico correspondiente, conforme a la evolución de nuestro derecho y a nuestras instituciones jurídicas, es el más idóneo.

SEGUNDA.- El tráfico y transmisión de bienes inmuebles sólo se realiza con seguridad jurídica cuando el acto correspondiente se formaliza en escritura pública ante notario.

TERCERA.- Debe derogarse en su totalidad el párrafo segundo del artículo 2235 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar redactado como sigue.

2235.- Toda compra venta de inmuebles se hará constar en escritura pública.

CUARTA.- Debe reformarse para ser congruente con el artículo 2235, el artículo 2845 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar redactado como sigue:

2845.- La hipoteca deberá constituirse en escritura pública en la que se deberá insertar un certificado de libertad de gravámenes del bien hipotecado que comprenda un periodo no menor de diez años.

QUINTA.- Debe reformarse la fracción In del artículo 2947 del Código Civil del Estado de

Jalisco, para quedar redactada como sigue:

2947. Sólo se incorporarán:

I.-...

II.-...

III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que un Notario Público o el Registrador, y a falta de estos funcionarios, la autoridad judicial del lugar del otorgamiento se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por cualquiera de los mencionados funcionarios en la forma indicada, así como por las personas que intervengan como partes en el documento, y llevar el sello de la oficina respectiva, debiendo observar además tales funcionarios, las disposiciones relativas de la Ley del Notariado.

SEXTA.- Debe derogarse el párrafo final del artículo Segundo de la Ley Reglamentaria del artículo 986 del Código Civil del Estado.