

## **SOBRE LAS REFORMAS AL AVISO CAUTELAR**

**Por César Eduardo Agraz**

De la noche a la mañana apareció en el Periódico Oficial del Estado, que a partir del día siete de marzo desaparece en Jalisco el “aviso cautelar” como obligación para insertarse en los certificados de libertad o gravámenes para toda clase de actos jurídicos de compraventa, donación, permuta, etc. y además, ahora la inserción del certificado ya citado en la escritura “puede prescindirse de el por voluntad del solo adquirente, con tal que se sienta razón clara y precisa de ello en la escritura y además que en los contratos onerosos (cuando hay contraprestación económica), el enajenante bajo protesta de conducirse con verdad y bajo su responsabilidad podrá manifestar que la situación registral del inmueble coincide con la manifestada en el instrumento.” ¿ Que genial eh ?

Con estas reformas la viabilidad y seguridad jurídica que pudiere tener una o varias operaciones jurídicas como compraventas, permutas, fideicomisos, etc. Se pulverizan. Imagínese usted, que acude ante notario público juntamente con quien pretende venderle una casa y tomando en cuenta que usted, manifiesta que se prescinda de la inserción del certificado de libertad o gravámenes sobre el inmueble materia de la operación y además que su vendedor declara bajo protesta de conducirse con verdad “que la situación registral del inmueble coincide con la manifestada en el instrumento,” todo mundo feliz, se firma la nueva escritura y al ingresarla al Registro Público, resulta que además de tener gravámenes (embargos, hipotecas, etc.), la finca ya se había vendido a otra persona ¿ Que bonito verdad ? Como la escritura no va poderse registrar, tendrá usted que sufrir moral y psicológicamente y sobre toda de momento ya perdió su dinero y tendrá que demandar civilmente y denunciar a su vendedor, convertirse en litigante quien sabe por cuanto tiempo para ver la posibilidad de recuperar lo perdido.

Desde luego, que si no se hacen las manifestaciones precitadas, se podrá obtener el certificado de libertad o gravámenes, pero el aviso cautelar al ya no existir y exigirse tampoco, no existe la posibilidad de preservar la materia de la operación jurídica, en estas condiciones, urge se contrarreforme la Ley del Notariado, para que se impida que quede a discreción de las partes, la ausencia de la inserción del certificado de libertad o gravámenes, salvo los casos que la propia ley señala y que en cuanto al aviso cautelar, se reestablezca con sus efectos de bloqueo registral por 45 días y en todo caso, que su trámite sea opcional para quien va adquirir derechos inmobiliarios.

Por otra parte, y dado que el Registro Público de la Propiedad, ha superado su capacidad de respuesta en alguna medida, debe realizarse un esfuerzo adicional para eficientar las operaciones registrales y realizar las anotaciones que les son propias al aviso cautelar, para que mientras se firme una operación que afecte a los derechos reales no se realice ningún movimiento y anotación registral.