ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE LA SIMPLIFICACIÓN OPERATIVA EN NUESTROS OFICIOS NOTARIALES

Doctor Lorenzo Bailón Cabrera.
Notario Público 25,
Guadalajara, Jalisco.

1.- Cotidianas:

Recordando a mi Director de la tesis en la Licenciatura, Don Manuel Gutiérrez de Velasco, quien cuando le llevé mi primer avance, relativo a la historia del Fideicomiso que se integraba por más de 30 páginas, después de su revisión las rompió y me dijo: la nueva versión no tendría que exceder de 5 cuartillas. Y quien como real mentor que fue, me aconsejó: el Abogado debe ser reflexivo, además de desarrollar el hábito de la síntesis, para que la idea fundamental de cualquier documento no se pierda en un farragoso texto.

En el mismo sentido, el Artículo 85 de la Ley del Notariado del Estado establece que los instrumentos deben ser redactados en términos claros y concisos, "evitando toda palabra o formula inútil"; aquí se advierte el por qué en el texto de los avisos que publicó en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, con motivo de las sucesiones tramitadas en mi oficio notarial, señala: "mediante escritura número - - - - se radicó en esta Notaría la Sucesión Testamentaria a bienes de - - - - - - - - - Guadalajara, Jal.,

Así procedo a enunciar las siguientes:

a) Con excepción de los Contratos de Hipoteca en donde la legislación dispone la inserción del Certificado de Libertad de Gravamen, no hacerlo en la compraventas, donaciones, adjudicaciones, etc., sino que bastará se agregue al Libro de Documentos, y sólo, y referir esta circunstancia, tanto más que el Artículo 86 Fracción V que la Ley del Notariado, posibilita que se pueda prescindir del mismo.

En los contratos, suprimir el denominado Capítulo Fiscal, el cual solamente obliga según el Artículo 84 Fracción XII del mismo cuerpo normativo, al señalamiento de las menciones que "en su caso señalen las disposiciones fiscales, tales como la declaración bajo protesta de decir la verdad, que durante los últimos 3 años no se ha enajenado otro inmueble por el cual se hubiere obtenido la exención del impuesto sobre la renta"; en el caso de la enajenación de inmuebles comerciales, señalar el valor de las construcciones, así como el impuesto al valor agregado que se causa, el valor del terreno y en su caso, el valor de las construcciones destinadas a fines habitacionales; en Derecho Societario, el señalamiento de los Registros Federales de Contribuyentes de los socios y los apoderados.

A partir de la anualidad pasada, para los efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, la mención sobre si el inmueble o aún, el lote, tiene vocacionamiento habitacional o comercial.
En este mismo orden de ideas, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, desde hace tiempo dejó de exigir la manifestación sobre si los comparecientes se encontraban al corriente o eran omisos en su pago.

b) Evitar la transcripción de documentos cuando la normatividad no lo exija, ya que en la misma medida que se transcriban documentos los cuales el Notario tuvo a la vista, significa una resta del valor de la Fe Pública, así por ejemplo en las adjudicaciones hereditarias observar lo señalado por el Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que es en donde se regula el contenido del documento, por ello, no transcribir escritos de denuncia de deducción de derechos, certificación de publicación de edictos; a lo sumo, autos de radicación, declaratoria de herederos, (en su caso repudiación o cesión de derechos), nombramiento de albacea, operaciones de inventario y avalúo, así como las de partición y adjudicación, y las resoluciones que las aprobaron.

Tampoco sugiere agregar al apéndice la copia certificada expedida por el Tribunal, ya que válidamente una vez firmado el instrumento, se puede devolver al Juzgado de origen, recordando que hace algunas décadas, el expediente original se remitía al Notario, quien al concluir el trámite, devolvía el expediente al Juzgado y que recordamos que cuando en época del Gobernador Flavio Romero de Velasco, se iniciaron las visitas a las Notarías por parte de la Procuraduría de Justicia, uno de los temas a revisar era precisamente, la custodia temporal de los expedientes judiciales.

2.- A partir de este año, con la implementación del programa de facturación 3.3, con el objeto de simplificar la contabilidad y evitar la duplicidad de asientos contables, además de conferirle una mayor transparencia a la actuación notarial, si el cliente dispone de cuenta de cheques, tratándose del Impuesto sobre la Renta, pedirle cheques certificados a favor de la Tesorería de la Federación y a la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas.

En las compraventas, donaciones y adjudicaciones hereditarias pedir 2 cheques también certificados, uno para el Municipio y el otro para la Secretaría de Planeación Administración y Finanzas, para los pagos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, más cheques ordinarios, el primero para el valuador, otro para pagar el aviso al Archivo de Instrumentos Públicos y el Certificado de Libertad de Gravámenes y un último que comprenda los honorarios notariales.

Es claro que quienes no manejan cuentas de cheques y hacen sus pagos en efectivo, aún cuando debe advertirse al comprador que el Servicio de Administración Tributaria podría no tomar en cuenta como gastos de escrituración cuando vaya a enajenar su inmueble, en virtud de exceder el tope de $2,000.00, además debemos tomar en cuenta que los Ayuntamientos de Zapopan y de Guadalajara, no reciben pagos bajo en este esquema.

Si hubiere algún cargo adicional por la gestoría de algún Certificado de Libertad de Gravamen, de no adeudo, o algún otro cargo, quien debería expedir el CFDI, será el gestor, quien podrá estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes como persona en Régimen de Incorporación Fiscal.

3.- Algunas ideas que requerirían de adecuaciones legislativas

A. La modificación del Artículo 64 de la Ley del Notariado para suprimir la limitación a 40 el número de renglones para utilizar en cada folio, lo que fue generado por el uso del protocolo cerrado que contaba con 36 renglones, independientemente que la tercera parte se dedicaba a las notas marginales; recordemos que en los años 70 cuando se produjo un gran detonante en la construcción de viviendas, Notarios hispanos de la talla de Manuel de la Cámara y Rodríguez Adrados, recomendaban ampliar los espacios de utilización de protocolo con el objeto de evitar el uso de grandes volúmenes de papel, lo que adicionalmente constituía un aporte a la ecología.

En México, el Notariado pugnó por las adecuaciones legislativas para superar la obligación de la transcripción total de instrumentos para justificar la personalidad de los representantes de las personas jurídicas, y en su lugar se adoptaron las fórmulas de "hacer una relación concisa en lo conducente", o "agregar al apéndice", así como en la Ciudad de México, en donde el Notario, tratándose de escrituras seriales, elabora un instrumento en donde se realiza la reseña de toda la cronología de la sociedad, incluyendo el apoderamiento.

Es importante matizar que el Poder Judicial de la Federación, ante las impugnaciones en forma reiterada, resolvió que esos esquemas se ajustaban a la legalidad porque habían sido intervenidas por un Notario, y que ésta gozaba de Fe Pública.

En el contexto de Derecho Nacional se advierte que entre otros, en la Ciudad de México, Querétaro, Nayarit, (Artículos 85, 45 y 103 respectivamente) disponen que el folio se debe utilizar al máximo y así hemos tenido en nuestras manos testimonios en donde utilizando márgenes bastante reducidos cuentan o se imprimen con 80 renglones, lo que además evitaría la tentación del Instituto Nacional del Fomento de la Vivienda, en el sentido de que debido a lo extenso de sus instrumentos en el protocolo, se incluya solamente una parte del clausulado y la otra se agrega al apéndice.

B. La Reforma de los Artículos del 116 al 118, para en una primera etapa posibilitar, y posteriormente, obligar a que los apéndices pasen del actual papel al manejo digital, recordando que en las Instituciones de Crédito, desde tiempos inmemorables, las microfirmaciones realizadas de cheques y estados de cuenta tenían un valor aprobatorio pleno, lo cual sería congruente con la Legislación Fiscal Federal, en donde se establece como documento único el digital, independientemente de los esfuerzos que se están realizado por parte del Gobierno del Estado para que los avisos al Archivo y al Registro y aún la inscripción de los Instrumentos se hagan por vía remota y de que según el Municipio de Guadalajara, en fechas próximas se implementará este sistema de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, así como la aprobación de los avalúos bajo este esquema.

C. La modificación de los Artículos 85 Segundo párrafo de la Ley del Notariado, Artículo 39 Fracción I de la Ley del Registro Público de la Propiedad, 927 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que al igual que en los Artículos 79 y 80 de la Ley de Catastro y los numerales 118 y 119 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado, donde se establece la obligación de producir los Avisos de Transmisión de Dominio, no se contemplan los linderos y medidas, sino que su anotación deriva del formato.

La modificación propuesta tendría como efecto que en las operaciones traslativas de dominio en donde se involucren unidades condominales verticales, no sea obligatorio el señalamiento de las medidas y linderos, que muchas veces ocupan más de una página, además de constituir un distractor para los otorgantes, es un campo de cultivo para la devolución de los avisos catastrales y testimonios del Registro Público de la Propiedad por ello, se sugiere que baste el señalamiento de los datos de identificación, las superficies, tanto de unidades privativas como propiedad común de uso exclusivo y proindiviso, señalando alguna fórmula como la que fue vigente durante mucho tiempo al sector notarial, en donde se señalaba que los comparecientes se remitían al croquis que aparecía en el Registro Público de la Propiedad, lo que podría traducirse a las medidas y linderos señalados en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, tanto más que en esos casos, los linderos no pueden moverse. En abono a esta idea es que, en el formulario del aviso a la Unidad de Inteligencia Financiera del Servicio de Administración Tributaria, señalen que las medidas y linderos se inscriben hasta que alcance el campo reservado para tal fin.

Hidalgo

Dispone que en las soluciones alternativas se desarrollarán y armonizarán los derechos y garantías consagradas en la Constitución Federal, Tratados Internacionales, la Constitución Local y la Ley.

Artículo 6.- Posibilita la aplicación de la mediación a las materias civil, familiar, penal y cualquier otra, a condición de que se trate de derechos disponibles.

Artículo 16.- Posibilita que los menores de edad puedan ser escuchados en estos procedimientos, siempre y cuando no exista afectación a su persona.

Artículos 60 al 62.- Consideran a la mediación indígena, señalando que, en adición a la Ley, se tomarán en cuenta los usos y costumbres, siempre y cuando se respete la dignidad e integridad de las mujeres, niños y demás grupos vulnerables.

Podrán desarrollarse utilizándose en forma indistinta, los idiomas español y el autóctono.

Artículos 63 al 65.- Incorporan la mediación escolar, donde se pondera la educación sobre la paz social, además de incorporar a la currícula actividades que favorezcan que los educandos desarrollen el hábito de que el diálogo y la negociación sea la forma primaria para solucionar sus conflictos.

Puebla

Por virtud del Decreto del Titular del Poder Ejecutivo el día 9 de Marzo de 2016, el título: Ley de Medios Alternativos en Materia Penal para el Estado de Puebla, se advierte que su aplicación se circunscribe a esta materia, por lo que también se sugiere el cambio de lo expuesto por los 3 renglones anteriores.

COLEGIO DE NOTARIOS
DEL ESTADO DE JALISCO