



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES ECONÓMICOS Y
ADMINISTRATIVAS**

**Experiencia Profesional Realizada en el Área Jurídica de la
Notaría 55**

Monografía:

Para obtener el grado de:

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA:

Miriam Patricia Alvarado Reyes

Directora:

MD. YUNITZILIM RODRÍGUEZ PEDRAZA.



**UNIVERSIDAD DE
QUINTANA ROO
CONTROL ESCOLAR
TITULACIONES**

Chetumal, Quintana Roo, Septiembre de 2018



**Universidad de
Quintana Roo**

**División de Ciencias Sociales y
Económicas Administrativas**

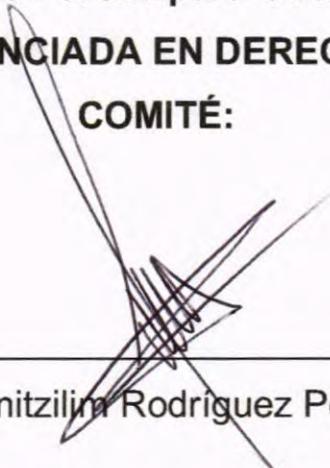


UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES ECONÓMICOS Y
ADMINISTRATIVAS

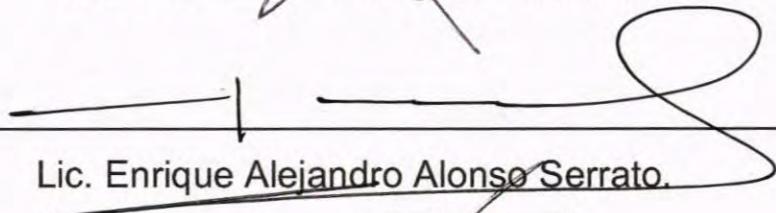
Monografía Elaborada Bajo el Comité de Asesoría y Aprobada
Como Requisito Parcial para Obtener el Grado:
LICENCIADA EN DERECHO

COMITÉ:

ASESOR:


M.D. Yunitzilim Rodríguez Pedraza.

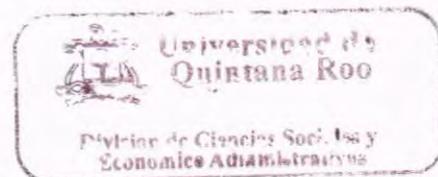
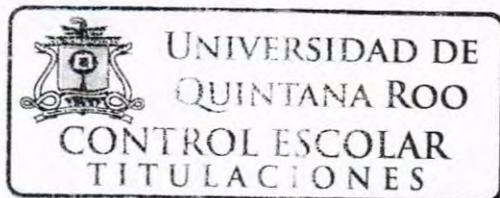
ASESOR:


Lic. Enrique Alejandro Alonso Serrato.

ASESOR:


M.D. Carlos Moisés Herrera Mejía.

CHETUMAL QUINTANA ROO, Septiembre, 2018



AGRADECIMIENTOS

A MI MADRE MIRIAN REYES GONZÁLEZ:

Qué es el ser más maravilloso de este mundo, gracias por el apoyo, cariño y comprensión, que desde pequeña me has brindado, por guiar mi camino y estar junto a MI en todo momento, sabiendo que jamás existirá una forma de agradecer una vida de lucha, sacrificio y esfuerzo constante. Este triunfo vale la pena compartirlo y con quien mejor que contigo mamá. ***¡Gracias!***

A MI PADRE ALBERTO ALVARADO MOO:

Como una muestra de mi cariño y agradecimiento por todo el apoyo brindado y porque hoy veo llegar a su fin una de las metas más grandes de mi vida, la cual constituye la herencia más valiosa que pudiera recibir, te agradezco la orientación que siempre me otorgaste papá. ***¡Gracias!***

A MI ESPOSO DIDIER ISRAEL ORTEGA ARÉVALO:

¡Gracias! por ayudarme a hacer posible un logro más, por tu paciencia, apoyo y comprensión, que en todo momento me demostraste, con amor y gratitud para ti.

A MI HIJA IVANNA DIRIED ORTEGA ALVARADO:

Con todo mi amor, quiero dedicar este logro a mi pequeña hija, porque representa el amor que siempre me impulso para realizar este sueño, siendo ella la inspiración para realizar nuevos retos, como madre y como profesionalista.

A todos mis seres queridos que me apoyaron en todo momento, ¡Gracias!

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

1.1 Antecedentes históricos de la Universidad de Quintana Roo	1-2
1.2 Fines de la Universidad de Quintana Roo	2-5
1.3 Principios rectores.....	5-6
1.4 Integración.....	6-9
1.5 Escudo, Logotipo, Lema e Himno.....	9-11

CAPÍTULO II Modelo educativo de la Universidad de Quintana Roo

2.1. Modelo educativo.....	11
2.1.1 En relación con la sociedad.....	11
2.1.2 En relación con la comunidad universitaria.....	12
2.2 Plan de estudios.....	12-15
2.2.1 Actividad profesional.....	15-16
2.2.2 Perfil del aspirante.....	16-17
2.2.3 Perfil del egresado.....	17

CAPÍTULO III Disposiciones generales de las notarías públicas en el Estado de Quintana Roo

3.1 Que es una notaría.....	19
3.2 Requisitos para obtener una patente.....	20-21
3.3 Requisitos para la iniciación de la actuación.....	21-22
3.4 ¿Qué es un notario?.....	22
3.5 Funciones del notario público.....	22-25
3.6 Fundación de la Notaria 55 del Estado de Quintana Roo.....	25
3.6.1 ¿Quiénes Somos?.....	25

3.6.2 Misión.....	26
3.6.3 Visión.....	26
3.6.4 Organigrama de la notaría 55.....	26

CAPÍTULO IV Experiencia profesional funciones que desempeño en la notaría 55

4.1 Certificaciones.....	28
4.2 Ratificaciones.....	28
4.3 Contrato de Cesión de Derechos	28-31
4.4 Poder Notarial.....	32
4.5 Testamentos.....	32-44
4.6 Convenios Transaccionales.....	44-52
4.7 Contrato Privado de Promesa de Compraventa.....	52-53
Conclusiones.....	54-55
Referencias Bibliográficas.....	55-58

INTRODUCCIÓN

En este trabajo monografico realizado a partir de mi experiencia profesional a lo largo de cuatro años en la notaria 55 ubicada en la avenida Álvaro Obregón dirigida por el notario y Licenciado en Derecho Enrique Alejandro Alonso Serrato, quien me ha dado la oportunidad de tener la experiencia laboral dentro del campo en derecho, con la cual pretendo alcanzar el titulo de licenciada en Derecho.

A lo largo de estos años laborales me he dedicado a la asesoría jurídica y elaboración de contratos, poderes, testamentos, certificaciones, ratificaciones, contrato de cesión de derechos dentro de un marco juridico legal.

En el cual he podido aplicar en mí día a día todos mis conocimientos adquiridos gracias al gran trabajo que hacen mis maestros dentro de un aula, a lo largo de mi carrera universitaria.

El presente trabajo monografico es motivado para que el lector tenga una visión de la importancia de saber los alcances jurídicos que estos pueden tener y así poder ampliar su conocimiento, sobre cuáles son las bases de la función notarial y lo que engloba a la rama del derecho notarial.

La monografía en comento se basa en tres capítulos los cuáles se desarrollarán bajo la denominación siguiente:

En el primer capítulo iniciare haciendo mención a la universidad, detallando el modelo educativo el cual ha sido nombrado como Universidad de Quintana Roo.

El segundo capítulo es denominado como disposiciones generales de las notarías públicas en el Estado de Quintana Roo en el cual abarcare lo que conlleva la función notarial.

En el tercer capítulo me enfocare a lo que ha sido mi experiencia profesional por lo cual se denominará experiencia profesional funciones que desempeño en la notaria 55.

Y finalmente tendre un apartado de conclusión en el que daré mi propia conclusión a mi experiencia laboral.

Asi como su respectivo apartado de todas las fuentes consultadas para la elaboración de este trabajo monográfico.

CAPÍTULO I

UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

1.1 Antecedentes históricos de la Universidad de Quintana Roo

En el año de 1991 se configuraron dos universidades, en el mes de mayo la Universidad de Quintana Roo, que inicialmente se originó en Chetumal y para el año de 1998 abrió un módulo en Cozumel; y en junio la Universidad La Salle módulo Cancún.

El 24 de mayo del año 1991, se crea la Universidad de Quintana Roo, con el gobernador Miguel Borge Martín y Carlos Salinas de Gortari como testigo de honor, teniendo como responsables directos al Director General de Educación Superior de la SEP, doctor Víctor Arredondo Álvarez y el doctor Enrique Carrillo Barrios Gómez, en su calidad de Secretario de educación y Cultura Popular del Estado de Quintana Roo. Dando así inicio a la Universidad de Quintana Roo con seis licenciaturas y dos ingenierías.

Dentro de su fundación la Universidad contó con tres etapas:

La primera constituye el periodo de 1991- 2002 , durante esta etapa dirigiendo los rectores el doctor Enrique Carrillo Barrios Gómez (1993), el ingeniero Enrique Peña Alba (1993-1994) y el licenciado Efraín Villanueva Arcos (1994-2002) dentro de sus periodos inauguraron una nueva unidad académica en la Isla de Cozumel el 28 de agosto de 1998 y en el año de 1999 la Universidad de Quintana Roo reconocida como UQROO se convirtió en miembro de la Asociación Nacional de Universidades e Instituciones de Educación Superior (ANUIES).

Al finalizar su primera etapa, se estabilizo a nivel nacional, porque obtuvo el máximo reconocimiento nacional por su alta calidad en los servicios administrativos con la acreditación del ISO 9001 en el año 2002.¹

¹ <http://quintanaroo.webnode.es/educacion/historia-de-la-educacion-en-q-r/>

La segunda etapa abarca el periodo de 2002-2009 teniendo a cargo de la rectoría al Dr. Francisco J. Rosado May y el primer período del rector Dr. José Luis Pech Vázquez en esos siete años se fortalecieron las 18 licenciaturas ya existentes y seis programas educativos de Maestría y el primer programa de Doctorado en Geografía (2006).

A partir del 2003 la Universidad gana prestigio nacional por el alto porcentaje de programas educativos de licenciatura y maestría que acreditaron su calidad ante organismos evaluadores externos e independientes a la Universidad.

Manteniendo cuatro años consecutivos el reconocimiento nacional de la SEP por la calidad de sus programas de licenciatura denominado reconocimiento a la calidad de los programas evaluables en los años 2006, 2007, 2008 y 2009.

La tercera etapa se da en el periodo 2009-2014 cuando la Universidad celebra sus 20 años; en estos años también se levantaron siete nuevos edificios para las tres unidades académicas en Chetumal, Cozumel y Playa del Carmen.

1.2 Fines de la Universidad de Quintana Roo

Los fines de la universidad se encuentran atribuidos en su marco legal que es la ley orgánica dentro de su marco legal del artículo 3 los cuales se definen de la siguiente manera:

I.- Impartir educación superior en los niveles técnicos, de licenciatura, estudios de Posgrado, cursos de actualización y especialización mediante las diferentes modalidades de enseñanza para formar los profesionistas, profesores e investigadores que requiere el Estado de Quintana Roo, la región y el país, en su armónico desarrollo socioeconómico y cultural.

La formación de los individuos se orientará a ser integral, con clara actitud humanística, social y científica; dotados de espíritu emprendedor, innovador y de logro de objetivos;

encauzados a la superación personal, comprometidos con el progreso del ser humano, de amor a la patria y a la conciencia de responsabilidad social;²

II.- Organizar, fomentar y generar nuevos conocimientos mediante programas de investigación científica, humanística, social, cultural y de desarrollo tecnológico, buscando principalmente resolver las necesidades de la sociedad quintanarroense y de la del país en general;

III.- Organizar, fomentar y realizar programas y actividades relacionadas con la creación artística la difusión y extensión de los beneficios de la cultura que propicien el avance en su conocimiento y desarrollo;

IV.- Contribuir a la preservación, enriquecimiento y difusión del acervo científico, cultural y natural del Estado de Quintana Roo, de la región y del país;

V.- Estar fundamentalmente al servicio del Estado de Quintana Roo y del país.

El artículo 4 de la misma ley abarca el cumplimiento de sus fines, la Universidad contará con las siguientes Facultades:

I.- Organizar y realizar sus actividades conforme lo dispuesto en la presente ley;

II.- Expedir todas las normas y disposiciones internas, para el debido cumplimiento de sus fines;

III.- Planear, programar, organizar, ejecutar y evaluar sus actividades académicas de docencia, investigación, difusión y extensión de la cultura; las labores relacionadas con el desarrollo científico, tecnológico y cultural; y las actividades administrativas y técnicas inherentes a las anteriores;

² Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

IV.- Expedir títulos profesionales, grados académicos, certificados y diplomas correspondientes a los estudios cursados y acreditados en la institución;

V.- Incorporar estudios y otorgar o retirar reconocimiento de validez a los cursados en planteles particulares en el Estado;³

VI.- Conceder validez, para fines académicos, mediante revalidación o establecimiento de equivalencias a los estudios cursados en otros establecimientos educativos, nacionales o extranjeros, de acuerdo con lo previsto en la normatividad interna y demás disposiciones aplicables;

VII.- Expedir las normas y fijar los requisitos para el ingreso y la permanencia de los alumnos, tomando en cuenta su capacidad y aprovechamiento.

Para la fijación de los requisitos no se considerarán limitaciones derivadas de sexo, edad, estado civil, condición socioeconómica, militancia política, ni creencias personales.

VIII.- Expedir las disposiciones relacionadas con el ingreso, la promoción y la permanencia del personal académico de la Universidad.

Se establecerá la participación de los aspirantes a formar parte del personal académico, en concursos de oposición o procedimientos igualmente idóneos, para evaluar y seleccionar los más aptos; asimismo, se llevarán a cabo las evaluaciones periódicas, para determinar la promoción y permanencia del mismo, En ningún caso en la normatividad correspondiente, se establecerán limitaciones para el ingreso, la promoción y la permanencia del personal académico, referidas a edad, sexo, condición socioeconómica, militancia política o creencias personales;

IX.- Fomentar e impulsar la organización de sus egresados, mediante actividades tendientes a su actualización, especialización profesional y servicio social.

La participación de los egresados de ninguna manera podrá afectar la estructura, organización y actividades de la Universidad;

³ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

X.- Designar y remover a las autoridades, funcionarios, personal académico y administrativo de la Universidad, conforme a lo dispuesto por esta Ley y normatividad aplicable;

XI.- Celebrar toda clase de actos jurídicos para el cumplimiento de sus fines;

XII.- Administrar libremente su patrimonio y realizar las actividades que permitan su incremento; para tal fin, promoverá la creación de empresas, industrias y servicios que la vinculen a los sistemas Estatal y Nacional de producción y le permitan coadyuvar al desarrollo de la comunidad. Asimismo podrá participar en la constitución de asociaciones, sociedades y fundaciones que tengan por objeto impulsar el desarrollo de sus actividades y celebrar los convenios necesarios para el logro de los propósitos de esta fracción.

XIII.- Colaborar con el Gobierno del Estado de Quintana Roo, a solicitud expresa del Gobernador del Estado, en la formulación, coordinación, apoyo y desarrollo de actividades tendientes a elevar el nivel de la educación superior en el Estado y en la Región;

Igualmente, a solicitud expresa del Gobernador del Estado, participar en programas de servicio social y en actividades académicas, científicas y culturales tendientes a elevar el nivel social, económico y cultural de la sociedad del Estado de Quintana Roo.

1.3 Principios Rectores

Para el cumplimiento de sus fines la Universidad debe apegarse a los siguientes principios rectores tal como los menciona su artículo 5 en la mencionada ley:

- 1- Libertad de cátedra
- 2- Libertad de investigación
- 3- Libertad de libre manifestación de las ideas

4- Libertad y de creación cultural ⁴

Todos realizados en el cumplimiento de sus fines, normarán las actividades de la Universidad.

1.4 Integración

La Universidad cuenta con las siguientes autoridades tal y como lo menciona el artículo 7 de la ya mencionada ley, las cuales a continuación se precisan:

La Junta Directiva

Estará integrada por nueve personas .El cargo de miembro de la Junta Directiva será honorífico, sin retribución económica alguna y no podrá volver a desempeñarse como tal. Los miembros de la Junta Directiva no podrán ser designados en otros cargos de autoridad o de dirección dentro de la Universidad, sino hasta haber transcurrido, como mínimo, dos años de su separación de la misma.

El consejo Universitario estará integrado por

I.- El Rector, quien fungirá como Presidente del mismo;

II.- Los Coordinadores de Unidad Académica;

III.- Los Directores de División;

IV.- Un representante del personal académico de cada Unidad Académica y un representante de cada una de las Divisiones, elegidos por el Colegio de Académicos de cada una de ellas, conforme a los procedimientos establecidos en la normatividad respectiva;

⁴ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

V.- Un representante del Colegio de Académicos de la Universidad

VI.- Un representante de los alumnos pertenecientes a cada una de las Unidades Académicas y un representante de cada una de las Divisiones, elegidos por el Colegio de Estudiantes de cada una de ellas, conforme a los procedimientos que marque la reglamentación respectiva⁵

VII.- Un representante del colegio de estudiantes de la Universidad;

VIII.- Un representante del Patronato, designado por dicho órgano;

IX.- El Secretario General de la Universidad, quien fungirá como Secretario del Consejo;

X.- Los demás Secretarios de la Universidad, quienes tendrán derecho a voz, pero no a voto;

Los representantes del personal académico durarán dos años en el cargo, los representantes de los alumnos durarán un año en el mismo; en ambos casos, no podrán ser reelectos para el período inmediato.

Por cada representante propietario, será elegido un suplente.

El rector

Durará en su cargo cuatro años y podrá ser reelecto por una sola vez.

Los Consejos Académicos

I.- El coordinador de la Unidad

II.- los directores de División

⁵ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana Roo.

III.- Un representante del personal académico de cada una de las Divisiones que funcionen en la Unidad, elegido por los miembros del Colegio de Académicos de la propia Unidad;

IV.- Un representante de los alumnos de cada una de las Divisiones que funcionen en la unidad, elegido por el Colegio de Alumnos de la Unidad;

V.- El Secretario del Consejo, con voz pero sin voto, quien será el Secretario Académico de la unidad.

Los Coordinadores de Unidad

Es el representante de ésta ante las autoridades y comunidad universitaria y es el presidente del respectivo Consejo Académico.

Los Consejos de División

Son órganos colegiados de carácter académico, distribuidos por área de conocimiento y se integran de la siguiente manera:

I. - El director de la división, quien lo presidirá

II.- Un representante del personal académico de cada una de las carreras, áreas académicas o cualquier otra forma de organización establecida en la normatividad de la Universidad;

Los Directores de División

Será nombrado por la Junta Directiva, a propuesta en terna del Rector, durará en su cargo cuatro años, podrá ser reelecto una vez y deberá reunir los mismos requisitos fijados para el coordinador de unidad.

El director de división tendrá las facultades y responsabilidades que establece esta ley, y las que determine el reglamento general y demás legislación de la Universidad.

El Patronato

Para contribuir a los fines de la Universidad habrá un Patronato, como órgano colegiado de la propia institución, cuya finalidad será, fundamentalmente, la de vigilar la aplicación y utilización del patrimonio de la Universidad, así como realizar todas aquellas actividades tendientes a su incremento.⁶

1.5 Escudo, Logotipo, Lema e Himno

Cuatro son los elementos institucionales que distinguen a la Universidad de Quintana Roo: escudo, logotipo, lema e himno, tales fueron presentados en sesión extraordinaria del consejo universitario el 15 de febrero de 1996.

El escudo y logotipo fueron creados por el diseñador Enrique Hernández Rodríguez, quien en sus diseños integro elementos que dentro de su historia han caracterizado a Quintana Roo.

El lema de la Universidad de Quintana Roo fue estructurado por Maribel Rubí Urbina Reyes.

El Himno es inspiración y letra del Licenciado Agustín Labrada Aguilera y la música del Licenciado Raúl Cabrera Álvarez.

Escudo

En la parte alta se localiza un Tucán, que como ave, es símbolo de libertad y típico representante de la fauna quintanarroense.

En la parte de abajo, en la punta del escudo, se encuentran representados los corales y, sobre éstos, unas líneas onduladas simulando el agua.

⁶ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana Roo.

Enfatizan en el centro: el árbol, actor de la naturaleza en general y materia prima de uno de los mundos más preciados en el desarrollo del hombre: el papel.

En la parte céntrica del árbol tenemos un libro, símbolo inaudito del conocimiento y dentro de éste un núcleo, representando los avances científicos y tecnológicos universales.

En las extremidades derechas e izquierdas aparecen dos serpientes con los rasgos característicos de la cultura maya.

Finalmente, se ha incluido en la parte inferior una banda con el que hasta la fecha es el lema de la Universidad de Quintana Roo. "Fructificar la razón: trascender nuestra Cultura".

Uso del escudo y el logotipo

El escudo se mantendrá de uso oficial en esta Magna casa de Estudios, es utilizado únicamente en eventos de carácter oficial presididos por autoridades universitarias; para graduaciones, titulaciones, representaciones académicas y correspondencia oficial.

El logotipo se usa para eventos estudiantiles académicos, deportivos y culturales avalados por la Universidad, puede aparecer en uniformes, suvenir, mantas, banderines, volantes y diversos diseños generados por la comunidad Universitaria. Pues este es uno de los usos más cotidianos.

Lema

“Fructificar la razón, trascender nuestra Cultura”

En su propuesta, la autora del lema insistió como hilo conductor en dos conceptos básicos: Razón y Trascendencia.⁷

7

http://www.uqroo.mx/transparencia/1%20Marco%20Normativo/Legislacion%20Universitaria/ley_org_uqroo-vigente.pdf

FRUCTIFICAR, legar al nivel de donación de sí; una vez afianzada la certeza del trabajo que nos profesionaliza en pos de esa misma Razón, hacerla útil al género humano y su hábitat.

TRASCENDER nuestra cultura (en términos amplios) para volverla SIGNIFICATIVA, darle un sentido que apoye el progreso de las futuras generaciones.

CAPÍTULO II

MODELO EDUCATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

2.1 Modelo Educativo

Contar con un modelo educativo es esencial para toda universidad, en este primer capítulo hare referencia a la Universidad de Quintana Roo, denominada por sus siglas UQROO; tiene un modelo educativo que a través de los años ha evolucionado; la evolución del modelo educativo de la universidad ha tenido cambios profundos que han sido aportes al contexto social y económico actual a nivel mundo y a nivel país.

Se rige mediante cuatro principios los cuales son:

- Vinculación:
- Multidisciplina:
- Innovación:
- Calidad:

La Universidad de Quintana Roo cuenta con una Ley Orgánica que establece con claridad la finalidad principal, formar recursos humanos. Los rasgos que esa formación debe tener y las capacidades y valores que debe proporcionar para que esos recursos humanos puedan

contribuir al desarrollo del estado, de la región y el país son considerados en la misión de la universidad.⁸

2.1.1 En relación con la Sociedad

La vinculación se dará en diferentes niveles estableciendo una relación estrecha de la universidad con los diversos sectores de la sociedad de manera que éstos puedan participar en la determinación de sus programas y actividades, coadyuvar en la realización de los proyectos académicos y en su financiamiento, y actuar en el marco reglamentario como contraloría social para vigilar la buena marcha de la institución.⁹

2.1.2 En Relación con la Comunidad Universitaria

Se adoptará el principio de innovación estimulando y facilitando la creatividad y la capacidad de adaptación de la comunidad universitaria tanto en el campo académico como en el institucional y administrativo. Se asume el compromiso de encontrar nuevos métodos, técnicas y procesos en los diferentes ámbitos del que hacer universitario. La calidad como búsqueda de la excelencia orientará el proceso educativo en sus diferentes dimensiones de apropiación de conocimientos, destrezas, valores, actitudes y aptitudes. Tendrá como referencia los estándares reconocidos internacionalmente, el desarrollo integral del estudiante, la pertinencia y la relevancia respecto del entorno¹⁰

2.1.3 En Relación con sus Planes de Estudio

Los esfuerzos de investigación, docencia y extensión responderán, con visión prospectiva, hacia el logro de un desarrollo integral de la entidad basado en los enfoques del desarrollo humano y la sustentabilidad ambiental. La universidad incorporará los principios de multidisciplinaria e interdisciplinaria para responder a las tendencias actuales de desarrollo del

⁸ <http://www.uqroo.mx/modeloeducativo/modeloeducanew.pdf>

⁹ IBIDEM

¹⁰ IBIDEM

conocimiento que permiten avanzar en la búsqueda de soluciones integrales ante la complejidad de los fenómenos sociales y naturales. Se señala que estos principios no implican la dispersión del conocimiento sino abordar la interdependencia y la diversidad de perspectivas teóricas desde una sólida formación disciplinaria.¹¹

2.2 Plan de Estudios de la Licenciatura en Derecho

La carrera de derecho cuenta con un plan de estudios que está organizado en asignaturas generales denominadas como (AG), asignaturas divisionales denominadas como (AD), asignaturas de concentración profesional denominadas como (ACP), asignaturas de apoyo denominadas como (AA); cada una engloba lo siguiente :

Asignaturas Generales: Son cursos de carácter general, útiles para desarrollarlas habilidades necesarias para que los estudiantes amplíen su horizonte académico, trabajen y elaboren en forma creativa los contenidos de todos los cursos a lo largo de su carrera.

Asignaturas Divisionales.

Estos cursos pretenden familiarizar a los estudiantes con temáticas y problemas compartidos por las distintas disciplinas dentro de las Ciencias Sociales y Económicas, enfatizando la importancia de la interdisciplinariedad para avance del conocimiento.

Asignaturas de Concentración Profesional.

Estos cursos se refieren al cuerpo teórico-metodológico específico de la carrera, y proporcionan asignaturas interdisciplinarias y de especialización de su área, que permiten una formación integradora.

En esta área el estudiante cuenta con siete asignaturas opcionales para el alumno que permiten ampliar su conocimiento jurídico y que constituyen partes integrales de distintos sistemas normativos, siendo estas Deontología Jurídica, Derecho de la Seguridad Social,

¹¹ IBIDEM

Delitos Especiales, Medicina Forense, Contratos Mercantiles, Derecho Comparado y Lógica Jurídica.

Asignaturas de Apoyo.

Son las materias que los estudiantes pueden elegir de acuerdo a sus intereses y que representan un complemento importante para su formación integral.

La carrera de derecho cuenta con un plan de estudios que abarca las siguientes asignaturas:

Generales:

Lógica

Escritura y comprensión de textos

Métodos y técnicas de investigación

Seminario de problemas regionales

Ética

Divisionales:

Introducción al Derecho

Historia y cultura regional

Introducción a la economía

Teorías políticas y Sociales

Concentración Profesional:

Matemáticas aplicadas a derecho

Técnicas de investigación jurídica

Metodología jurídica

Teoría general del Derecho

Economía política

Latín jurídico

Sistemas jurídicos contemporáneos

Derecho romano I
Derecho romano II
Teoría General del proceso
Derecho procesal civil I
Derecho procesal civil II
Sociología del derecho
Filosofía del derecho
Derecho individual del trabajo
Derecho colectivo del trabajo
Derecho de la seguridad social
Derecho procesal del trabajo
Teoría del delito
Delitos en particular
Delitos especiales
Derecho procesal penal
Medicina forense
Derecho internacional publico
Derecho internacional privado
Derecho procesal internacional
Derecho fiscal
Derecho procesal fiscal
Sociedades mercantiles
Títulos y operaciones de crédito
Contratos mercantiles
Derecho bancario y bursátil
Derecho procesal mercantil
Régimen jurídico del comercio exterior.¹²

¹² <http://www.uqroo.mx/planes-de-estudio/licenciaturas/chetumal/licenciatura-en-derecho/>

2.2.1 Actividad Profesional

El egresado de la Licenciatura en Derecho abarca un amplio espacio para el ejercicio profesional, que va desde el ámbito particular de una persona, pasando por la organización familiar, las Asociaciones civiles y laborales hasta la estructura del Estado, lo que permite que en cada uno de estos campos exista una gran gama de relaciones y funciones jurídicas en las que es posible su participación.

Las dos vertientes para la aplicación y desarrollo de sus conocimientos son: El campo laboral y el perfeccionamiento de su formación profesional

El Licenciado puede desempeñar funciones en las siguientes Áreas de trabajo:

- Dentro de la Administración Pública, en aplicación y control de normatividad en las Secretarías de Estado y Organismos Descentralizados, Desconcentrados o Empresas de Participación Estatal.
- En el Poder Judicial, realizando actividades jurisdiccionales ya sea en el Tribunal Superior de Justicia, en los Tribunales Unitarios, en los Juzgados del Fuero Común o en el Poder Judicial Federal.
- Como representante social en El Ministerio Público, o formar parte de las Procuradurías: General de Justicia del Estado o en la General de la República.
- Como fedatario público, en el campo de las Notarías o al actuar en instituciones como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Registro Civil.
- En la calidad de litigante, ante los tribunales, para asesorar o realizar actos de gestoría a personas físicas o morales,
- El Licenciado en Derecho tiene amplias perspectivas laborales; podrá desempeñarse en una o más ramas o especialidades de su carrera, tanto en consultoría como en litigio, a través de su propio despacho, asociado con otros abogados o profesionales afines o como miembro de la Dirección o Departamento Jurídico de una empresa o institución pública o privada.

Asimismo, podrá ejercer como Notario o trabajar como funcionario público en cualquiera de los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, tanto estatales como federales. Podrá dedicarse también a la política, la diplomacia y participar en los organismos internacionales, entre otras posibilidades.¹³

2.2.2 Perfil del Aspirante

El estudiante que aspire a la licenciatura en derecho debe de poseer las siguientes características:

- Vocación de servicio, justicia y juicio analítico, para entender los fenómenos jurídicos y proponer soluciones en base a la relación de las normas jurídicas, relacionándolas con la realidad social.
- Interés por el estudio de las disciplinas sociales y amplia cultura general.
- Dominio de la lógica, que le permitirá desarrollar gran capacidad de análisis y síntesis, objetividad de juicio y espíritu crítico.
- Poseer habilidades para manejar conocimientos prácticos, metodológicos e históricos que le permitan la comprensión y dominio de los temas y procedimientos más relevantes del derecho y la jurisprudencia.
- Conocimiento adecuado del idioma y facilidad de expresión oral y escrita.¹⁴

2.2.3 Perfil del Egresado

El egresado de esta licenciatura deberá reunir las siguientes características:

- Capacidad para desempeñar los distintos oficios jurídicos.
- Compromiso con la preservación de la identidad de la Nación.
- Capacidad para proponer soluciones a los problemas legales que surjan entre los individuos y las entidades.
- Capacidad para el estudio de problemas jurídicos y proposición para la creación de nuevas normas.

¹³ <http://www.uqroo.mx/planes-de-estudio/licenciaturas/chetumal/licenciatura-en-derecho/>

¹⁴ IBIDEM

- Sentido de responsabilidad y compromiso con el desarrollo económico del país.
- Capacidad para procurar mediante la interrelación de conocimientos, que permitan la solución de situaciones jurídico-sociales.
- Poseer los conocimientos y capacidades prácticas para el manejo de los sistemas y programas de cómputo y del idioma inglés que le permita desarrollar sus actividades profesionales tanto en el ámbito jurídico como docente y de investigación.¹⁵

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NOTARIAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Existen diversas notarías en la ciudad de Chetumal, cada notaría señalará el horario de trabajo de su oficina, independientemente de quien sea el titular y de su ubicación. Actualmente podemos pensar que al hablar de notaría pública nos referimos a la oficina de la notaria pero considero pertinente separar ambos conceptos pues creo que puede hablarse de notaría sin notario, pero no de notario sin notaría.

Los límites territoriales serán tal como lo estipula el siguiente artículo de la Ley del Notariado.

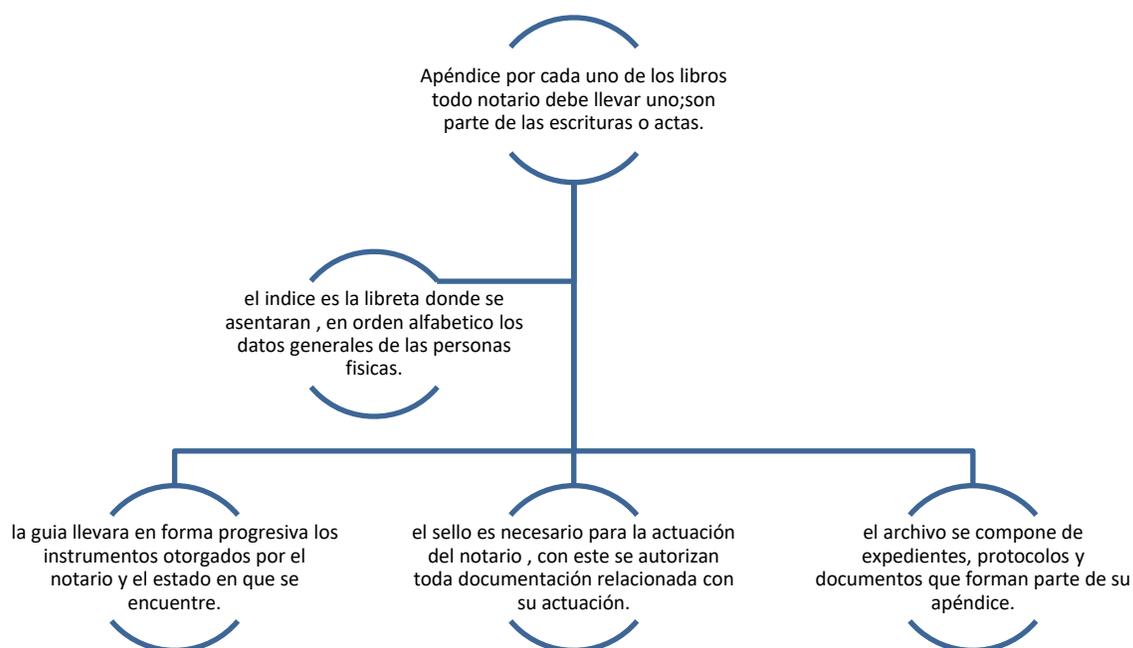
Artículo 8.- Los Notarios del Estado de Quintana Roo no podrán ejercer sus funciones fuera de los límites fijados en la adscripción territorial establecida en la patente respectiva; sin embargo, los actos y contratos celebrados en presencia del Notario y dentro de su adscripción, podrán referirse a personas y bienes de cualquier otro lugar.

Los Notarios establecerán sus oficinas dentro de la adscripción territorial establecida en la patente respectiva.

¹⁵ IBIDEM

Se conoce como oficina a cualquier lugar físico donde pueda establecerse un notario para poder realizar sus funciones; siendo este su domicilio legal, a pesar de que se trata de un particular que presta un servicio público la oficina del notario no es pública.

En tanto que a una notaría pública tiene elementos materiales compuestos por el protocolo, apéndice, índice, guía, sello y archivo que son para el servicio del notario para el ejercicio de sus funciones; para lo cual se definen de la siguiente manera:



El derecho notarial encuentra su naturaleza jurídica en el derecho adjetivo y el derecho público.

Toda acción actuarial tiene origen en el derecho notarial al cual es una rama del derecho público autónoma que será encargada de estudiar la institución del notariado teniendo por objeto la teoría general del instrumento público, el cual encuentra su contenido en la actividad del notario y de las partes su creación.

Goza de autonomía a partir de 1865, año en que Maximiliano expide la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano. Durante esta época, y principalmente con las leyes juristas, se da un parte aguas en lo que se refiere a la autonomía legislativa del derecho

notarial y a una autonomía didáctica del mismo, convirtiéndose así en una materia independiente del derecho civil procesal y administrativo, que da lugar a una cátedra específica del derecho notarial; es a partir de entonces que adquiere vida propia.

Su fundamento jurídico constitucional se encuentra en el artículo 121 conocido como cláusula de entera fe y de crédito, el cual obliga a que se tengan por ciertos determinados actos ante los estados y frente a quienes no presenciaron su celebración.

3.1 ¿Que es una Notaría Pública?

La ley del notariado dentro de su artículo 10 nos dice que a la oficina del Notario se denominará “Notaría Pública”, y estará abierta por lo menos ocho horas diarias, siendo obligatorios los días de despacho que lo sean para las oficinas públicas del Gobierno del Estado y cuando así lo determine el Titular del Poder Ejecutivo. En la puerta, que debe tener acceso fácil a la vía pública, habrá un rótulo con el nombre, apellidos y número del Notario.¹⁶

3.2 Requisitos para Obtener una Patente de Notario Público

Titular

La ley del notariado en su artículo 28 establece que se requiere para obtener la patente del notario público son:

I.- Ser mexicano por nacimiento y tener treinta años de edad cumplidos, a la fecha de la presentación del examen;

II.- Tener residencia en el Estado de cuando menos cinco años ininterrumpidos, anteriores a la obtención de su patente;

¹⁶ <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/administrativo/ley047/L1220101229001.pdf>

III.- Tener Título de Licenciado en Derecho o de Abogado y acreditar cuando menos cinco años de ejercicio profesional, contados a partir de la fecha de expedición de su Cédula Profesional, y de manera preferente haber cursado estudios de postgrado en Derecho Notarial o acreditar cinco años de experiencia profesional en materia notarial;

IV.- No tener vicios de embriaguez, drogadicción o de juegos de azar, y gozar de buena reputación personal y profesional;

V.- No tener enfermedad crónica que impida el ejercicio de sus facultades mentales, ni impedimento físico que se oponga a sus funciones como Notario;

VI.- No haber sido declarado en quiebra o sujeto a concurso, sin haber sido rehabilitado o declarado inocente;

VII.- Estar en el ejercicio de sus derechos políticos y civiles;

VIII.- No ser ministro de algún culto religioso;

IX.- No haber sido separado del ejercicio del Notariado dentro de la República, con causa justificada; REFORMADO P.O. 29 DIC. 2010.

X.- No haber sido condenado ni estar bajo proceso penal por delito doloso;

XI.- Presentar y aprobar, con un mínimo de 75 puntos en una escala del 0 al 100, el examen de oposición teórico-práctico ante el jurado que se integre para tal efecto; y

XII.- Estar vacante alguna Notaría de las ya establecidas.

Para efectos de la fracción IX, se entenderá que causa justificada se refiere a que la separación del Notario Público haya sido determinada por haber cometido delito calificado como grave de acuerdo a la legislación penal correspondiente, y también, cuando haya incurrido en faltas

administrativas que por su gravedad hubieran propiciado su separación en la función notarial.¹⁷

3.3 Requisitos para la Iniciación de la Actuación del Notariado

Estos requisitos tienen lugar en el artículo 37 de la ya mencionada ley; Para que el Notario pueda ejercer sus funciones, no basta que obtenga la patente, sino que además debe:

I.- Otorgar la protesta de ley legal ante el Secretario de Gobierno o el servidor público en el que delegue esa facultad, en la forma en que se toma a los funcionarios públicos y dentro de los diez días hábiles siguientes al de la publicación del otorgamiento de la Patente a que hacen referencia los Artículos 33 y 34 de la presente Ley.

II.- Otorgar y mantener vigente una garantía a favor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, a su elección, en depósito, hipoteca, o fianza; dicha garantía será por la cantidad de mil salarios mínimos vigentes en la Entidad si se tratare de depósito en efectivo ante la Secretaría de Hacienda en el Estado, o por la cantidad de cinco mil salarios mínimos vigentes en la 12 Entidad, si la misma se otorgase en hipoteca o fianza y deberá actualizarse en el mismo porcentaje en que se modifique el citado salario mínimo.

III.- Proveerse a su costa, del sello y libros o folios del protocolo y hacer registrar su patente, sello, firma y antefirma, en la Secretaría de Gobierno, en la oficina de la Dirección del Registro Público, en la Delegación del mismo Registro Público del lugar de su adscripción si hubiere en ella y en la Dirección General de Notarías. Si después de hecho el registro, el Notario cambiare de firma, antefirma o de nombre, hará registrar el cambio en las mismas oficinas. **IV.-** Cumplidos estos requisitos, la Secretaría de Gobierno, a través del Director General de Notarías, pondrá al pie de la patente, la razón de “requisitado”, con expresión de la fecha en que lo hace, y mandará publicar, sin costo alguno para el interesado, la patente todos sus registros, en el Periódico Oficial.

¹⁷ <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/administrativo/ley047/L1220101229001.pdf>

V.- Dentro de los sesenta días naturales, contados a partir de la fecha en que se otorgue la protesta respectiva, establecer su oficina notarial en el lugar en que va a desempeñar su cargo.¹⁸

3.4 ¿Qué es un Notario Público?

De acuerdo al artículo 17 de la ya mencionada ley un Notario Público es el profesional del derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos o en general negocios jurídicos y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes.

El Notario Público fungirá como asesor de los comparecientes, y tiene el deber de explicarles el valor y las consecuencias legales del otorgamiento, salvo a los peritos en derecho.¹⁹

3.5 Funciones del Notario Público

Los Notarios en el ejercicio de su profesión reciben las confidencias de sus clientes y en consecuencia, deberán guardar reserva sobre lo pasado ante ellos estando sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre secreto profesional, salvo los informes que obligatoriamente establezcan las leyes respectivas y sobre los actos que deban inscribirse en el Registro Público, de los cuales podrán enterarse las personas que no hubiesen intervenido en ellos, siempre que a juicio del Notario tengan algún interés legítimo en el asunto y que no se haya efectuado la inscripción respectiva, o bien cuando medie una autorización expresa de cualquiera de los otorgantes.

¹⁸ IBIDEM

¹⁹ <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/administrativo/ley047/L1220101229001.pdf>

En el desempeño de su función, el notario aplica de diversas maneras el derecho. Tal como lo expresa Miguel Carbonell. (2001). Testimonios El notariado del Distrito Federal. 2018, de Colegio de notarios del Distrito Federal Sitio web:

http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/Testimonios_de_notarios.pdf.

“En primer lugar, es un perito encargado de crear situaciones jurídicas correctas. Esto no es tan simple como parece: para aplicar el derecho correctamente y otorgar, así, verdadera seguridad jurídica al solicitante, el notario debe, de manera análoga a los jueces, evaluar y apreciar diversos aspectos, incluyendo:

- a) Interpretar la voluntad de las partes;
- b) Apreciar la capacidad de los otorgantes;
- c) Establecer la naturaleza jurídica del acto o contrato para calificarlo de acuerdo con el derecho positivo;
- d) Evaluar y certificar la validez del acto o contrato;
- e) Determinar el orden de la formulación instrumental, para que ésta corresponda al contenido legal del acto;
- f) Evaluar su propia competencia, las formalidades legales y demás.”

Siendo el notario un profesional del Derecho donde el Estado va a delegar la facultad de conferir la fe pública a cualquier acto que se celebre ante él, teniéndose por ciertos para todos los efectos legales; tiene dentro de sus funciones:

La seguridad pública

Razón de ser de la institución notarial

Asesoría jurídica imparcial

Asesoría legal en diversas materias como pueden ser sucesorio, contractual, fiscal, societaria, inmobiliaria y registral y demás, sea cual sea el asunto que se presente debe brindarlo de manera imparcial.

Promoción de la legalidad y el Estado de derecho

La aplicación correcta del derecho garantizará siempre una seguridad jurídica ante los ciudadanos; por lo cual la función principal del notario será cumplir y promover el cumplimiento adecuado de la ley.

El notario, como garante de la legalidad, es el encargado de recibir, interpretar y redactar el documento público que otorga seguridad jurídica a las partes involucradas. Sin embargo la legislación de la ley del notariado en su Artículo 19 especifica que:

Los Notarios sólo podrán actuar a solicitud de parte interesada, pero están obligados al desempeño de su función, salvo los casos previstos por esta Ley.²⁰

Por su parte derivada de la misma ley en el capítulo segundo denominado Limitaciones y Facultades en el Ejercicio de la Función Notarial abunda lo prohibido a los notarios como en esencia lo señala el artículo.

Artículo 20.- Queda prohibido a los Notarios:

I.- Actuar fuera del territorio de su adscripción.

II.- Intervenir o autenticar actos o hechos:

a) Cuyo contenido sea física o legalmente imposible, o cuyo fin sea contrario a la Ley o a las buenas costumbres; y

b) Que correspondan por ley exclusivamente a algún servidor público.

III.- Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario, con motivo de los hechos o actos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

a) Que estén destinados al pago de gastos, impuestos o derechos causados por las actas o escrituras;

b) Que se trate de cheque o cualquier otro título de crédito o medio de pago, librado a favor de bancos o cualquier otra institución u organismo auxiliar de crédito en pago de adeudos garantizados con hipoteca y otros cuya escritura de cancelación hayan autorizado en términos de Ley, o bien, provengan de créditos hipotecarios otorgados por instituciones de seguridad social o de fomento a la vivienda;

c) Documentos mercantiles en los que intervengan con motivo de protesto; y

d) En los demás casos expresamente permitidos por la Ley;

²⁰ <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/administrativo/ley047/L1220101229001.pdf>

IV.- Salvo los casos previstos por esta Ley, empleos particulares, el ejercicio de la profesión de abogado litigante, el desempeño del mandato judicial y actuar como agente económico de cualquier clase;

V.- Ser comisionista, militar activo, corredor público, empleado, subordinado, dependiente o ministro de cualquier culto;

VI.- Intervenir en casos que interesen al Notario, a su cónyuge o a alguno de los parientes de uno o de otro, consanguíneos o afines en línea recta sin limitación de grados; consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado inclusive y afines en la colateral, hasta el segundo grado inclusive; y

VII.- Actuar en casos en que intervenga por sí o representado por terceros, o en representación de tercera persona, el cónyuge del Notario o alguno de los parientes a que se refiere la fracción anterior.

Las prohibiciones contenidas en las fracciones anteriores, se extienden a los Auxiliares, Asociados y Suplentes de los Notarios comprendidos en los casos que aquéllas prevén.

3.6 Fundación de la Notaría 55 del Estado de Quintana Roo

La notaría pública número 55 se fundó el día diecinueve de Noviembre del año dos mil diez, el Licenciado Félix Arturo González Canto Gobernador del estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en uso de sus facultes, expidió la patente de Notario Público de la Notaría Pública número 55 del Estado de Quintana Roo con sede en la ciudad de Chetumal; en la actualidad esta notaría está dirigida por el notario Enrique Alejandro Alonso Serrato ;y se encuentra ubicada en la avenida Álvaro Obregón #226-B, en la colonia centro.

3.6.1 ¿Quiénes somos?

La notaría pública número 55, está formada por un equipo competitivo y tenaz, integrados con profesionales.

3.6.2 Misión

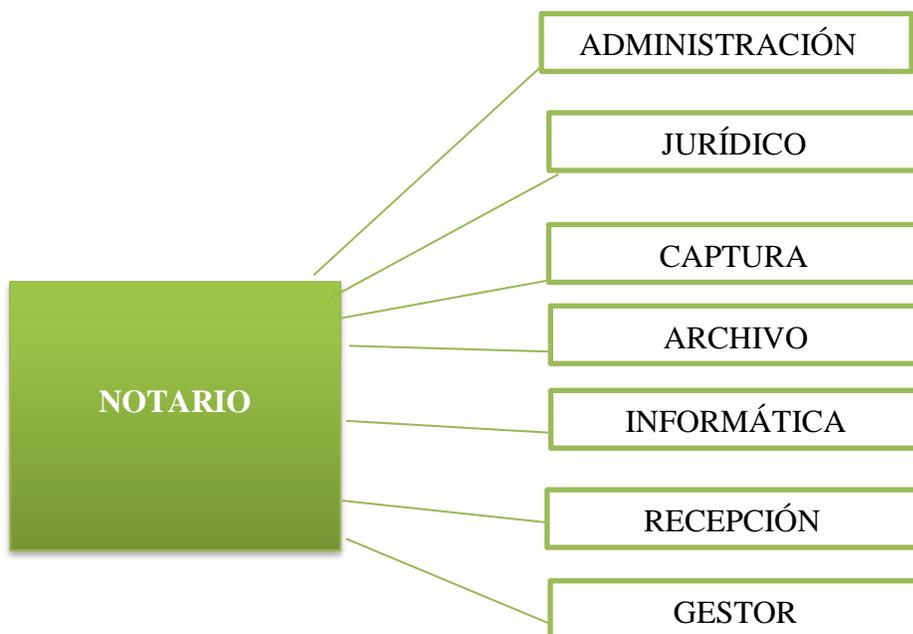
Consolidarse como una de las mejores Notarías en el estado, destacando la lealtad, atención y servicio honesto, seguro y rápido a la ciudadanía, a través del equipo de profesionales altamente capacitados.

Trabajar de la mano con los clientes para llegar a las soluciones que atiende a cada una de sus necesidades.

3.6.3 Visión

Es ser una notaría reconocida por su lealtad, por un buen servicio seguro, rápido y eficiente, logrando hacer del trámite notarial una experiencia satisfactoria para la ciudadanía.

3.6.4 Organigrama de la notaria 55



CAPÍTULO IV

FUNCIONES QUE DESEMPEÑO EN ATENCIÓN AL CLIENTE Y ASESORÍA JURÍDICA EN LA NOTARÍA 55

Dentro de mi ámbito laboral he tenido la facultad de brindar atención al cliente y asesoría jurídica a todos los ciudadanos que acudieran a la notaría para la realización de algún trámite o una simple cotización de algún trámite notarial, esto me ha permitido brindar la asesoría pertinente a lo solicitado o en su caso orientarlos al lugar en dónde puede ser resuelto su problemática expuesta.

Para mí ha sido muy grato este trabajo pues me ha permitido desarrollarme en un ámbito paralelo a mi formación académica dentro de estos años he adquirido obligaciones como asesora jurídica de las cuales considero que adquirí:

Asistencia

Es indispensable pues es la principal interacción que tengo con el cliente.

Disponibilidad

Para sacar el trabajo en tiempo y forma.

Confianza

Como asesor jurídico debes brindar la suficiente confianza para el cliente tanto como para mi jefe el notario, en encomendarme funciones a mi cargo.

Honestidad:

Para el cliente como para la notaría, para poder desarrollar los trabajos en el precio indicado.

Mis actividades han sido asistir al cliente en cuanto a certificaciones, ratificaciones, contrato de cesión de derechos, poder notarial, testamentos, convenios transaccionales, contrato privado de promesa de compraventa, guiarlos en cada uno de sus trámites para así poder

concluirlos; para entender un poco más de lo que significa cada trámite legal que hago los detallare brevemente :

4.1 Certificaciones

En la certificación se concretiza la labor del notario como tal. Se originan a partir de la redacción de hecho propia notarial, encargándose el notario de dar fe y brinda la seguridad jurídica que un instrumento privado no puede dar.

Esta garantiza que determinado servicio que se brinde en la notaria cumpla con las exigencias marcadas en las normas.

En cuanto a lo que yo hago en la certificación de documentos es cotejar una copia simple con un original para darle la misma validez, muchas personas lo utilizan cuando solamente cuentan con un documento original, un ejemplo sería un acta de nacimiento y para un trámite se la requieren; para no dejar el único original con la que cuenta acude al notario público para realizar una copia certificada de la misma.

4.2 Ratificaciones

La ratificación de firmas es cuando el notario hace constar en el acta notarial a su cargo que las personas que comparecen ante él, lo hace para reconocer las firmas estampadas en los documentos y se asegura que son de puño y letra.

4.3 Contrato de Cesión de Derechos

Cuando las personas no cuentan aún con un título de propiedad o escritura que acredite la propiedad legítima de un bien inmueble, acuden a la notaria para que se realicen las cesiones de derechos, al igual para patentes para venta de bebidas alcohólicas, concesiones de taxis etc.

La misma legislación ya antes expuesta lo regula de la siguiente manera:

De la Cesión Ordinaria

Artículo 2375.- Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otra persona los que tenga contra su deudor.

Artículo 2376.- Para la cesión de derechos no se requiere el consentimiento del deudor, a quién debe dársele oportuno conocimiento en los términos del artículo 2385, para los efectos legales precisados al respecto en este capítulo.

Artículo 2377.- En principio, todo derecho puede cederse a terceros, a menos que la cesión esté prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerla o no la permita la naturaleza del derecho.

Artículo 2378.- El deudor no puede alegar contra el tercero que el derecho no podía cederse porque así se había convenido, cuando ese convenio no conste en el título constitutivo del derecho.

Artículo 2379.- En la cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al negocio jurídico que le sirva de base, en lo que no estuvieren modificadas en este capítulo.

Artículo 2380.- La cesión de un crédito comprende la de todos sus derechos accesorios, como la fianza, la hipoteca, la prenda o cualquiera otra garantía o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la persona del cedente.

Artículo 2381.- Los intereses vencidos se presume que fueron cedidos con el crédito principal.

Artículo 2382.- Los créditos civiles se transmiten por endoso, los que sean a la orden; por su simple entrega, los que sean al portador; y los que no sean a la orden ni al portador, así como cualquier otro derecho que sea cedible, mediante escrito privado o simple constancia que se

ponga en el mismo documento justificativo del derecho, que firmarán, escrito o constancia, cedente, cesionario y dos testigos. Sólo cuando la ley exija que el título del derecho cedido conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de documentos.

Artículo 2383.- La cesión de créditos civiles que no sean a la orden o al portador, no producirá efectos contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes:

I.- Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

II.- Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento;

III.- Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un registro público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

Estas mismas reglas se aplicarán a todo contrato o negocio jurídico acerca del cual haya necesidad de establecer en qué momento su fecha deba tenerse por cierta para que pueda producir efectos contra terceros.

Artículo 2384.- Cuando no se trate de títulos a la orden o al portador, el deudor puede oponer al cesionario las excepciones que podría oponer al cedente en el momento en que se hace la cesión.

Si tiene contra el cedente un crédito todavía no exigible cuando se hace la cesión, podrá invocar la compensación con tal de que su crédito no sea exigible después de que lo sea el cedido.

Artículo 2385.- Para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos o ante notario.

Sólo tiene derecho para pedir y hacer la notificación, el acreedor que presente el título justificativo del crédito, o el de la cesión, cuando aquel no sea necesario.

Artículo 2386.- Si el deudor está presente en la cesión y no se opone a ella, o si estando ausente la ha aceptado, y esto se prueba, se tendrá por hecha la notificación.

Artículo 2387.- Si el crédito se ha cedido a varios cesionarios, tiene preferencia el que primero ha notificado la cesión al deudor, salvo lo dispuesto para títulos que deban registrarse.

Artículo 2388.- Mientras no se haya hecho notificación al deudor, éste se libra pagando al acreedor primitivo.

Hecha la notificación, no se libra el deudor sino pagando al cesionario.

Artículo 2389.- En la cesión onerosa el cedente está obligado a garantizar la existencia o legitimidad del crédito al tiempo de hacerse la cesión, a no ser que aquél se haya cedido con el carácter de dudoso; pero no está obligado a garantizar la solvencia del deudor, a menos que se haya estipulado expresamente o que la insolvencia sea pública y anterior a la cesión, o que se trate de títulos a la orden transmitidos por endoso, por la responsabilidad solidaria que por ministerio de la ley, en este último caso, el endoso engendra.

Artículo 2390.- En la cesión gratuita el cedente no responde ni por la existencia o legitimidad del crédito, ni por la solvencia del deudor.

Artículo 2391.- Si el cedente se hubiere hecho responsable de la solvencia del deudor, y no se fijare el tiempo que esta responsabilidad deba durar, se limitará a un año contado desde la

fecha en que la deuda fuere exigible, si estuviere vencida; si no lo estuviere se contará desde la fecha del vencimiento.

Artículo 2392.- Si el crédito cedido consiste en una renta perpetua, la responsabilidad por la solvencia del deudor, se extingue a los cinco años contados desde la fecha de la cesión.

Artículo 2393.- El que cede alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, cumple con responder de la legitimidad del todo en general; pero no está obligado al saneamiento de cada una de las partes, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte.

4.4 Poder Notarial

Un poder notarial es un documento público autorizado por un notario que permite a una persona o empresa designar a otra como su representante para que actúe en su nombre en determinados actos jurídicos, de modo que el representante debe acreditar su cualidad de apoderado mediante la exhibición de la copia autorizada del poder.²¹

Dentro de su uso se pueden realizar compraventas, trámites legales.

4.5 Testamentos

Los testamentos son actos jurídicos legales que tiene el ciudadano para manifestar su voluntad, cuando este fallece según el código civil de Quintana Roo se configura de la siguiente manera como en esencia señalan los artículos:

De la Forma de los Testamentos

Artículo 1428.- El testamento, en cuanto a su forma, es ordinario o especial.

²¹ www.notariado.org.com

Código civil del Estado de Quintana Roo

Artículo 1429.- El testamento ordinario puede ser:

I.- Público abierto;

II.- Público cerrado; y

III.- Ológrafo.

Artículo 1430.- El testamento especial puede ser:

I.- Privado;

II.- Militar;

III.- Marítimo; y

IV.- Hecho fuera del Estado.

Artículo 1431.- No pueden ser testigos del testamento:

I.- Los empleados del notario que los autoricen;

II.- Los menores de catorce años de edad;

III.- Los que no estén en su sano juicio;

IV.- Los ciegos, sordos o mudos;

V.- Los que no entiendan el idioma del testador;

VI.- Los herederos o legatarios, sus descendientes, ascendientes, cónyuge, o persona que viva maritalmente con el heredero o legatario, y sus hermanos. El concurso como testigo de alguna de las personas a que se refiere esta fracción, sólo produce como efecto la nulidad de la disposición que beneficie a esa persona, y a las que menciona esta misma fracción.

VII.- Los que hayan sido condenados por el delito de falsedad.

Artículo 1432.- Cuando el testador no sepa hablar o escribir el idioma español, concurrirá al acto y firmará el testamento, un intérprete nombrado por el mismo testador.

Artículo 1433.- Tanto el notario como los testigos que intervengan en cualquier testamento deberán conocer al testador o cerciorarse de algún modo de su identidad y de que se halla en su cabal juicio y libre de toda coacción.

Artículo 1434.- Si la identidad del testador no pudiere ser verificada, se declarará esta circunstancia por el notario o por los testigos en su caso, agregando, uno y otros todas las señales que caractericen la persona de aquél y el notario cuidará que en el protocolo se impriman las huellas digitales del testador.

Artículo 1435.- No tendrá validez el testamento mientras no se justifique la identidad del testador.

Artículo 1436.- Se prohíbe a los notarios o a cualesquiera otras personas que hayan de redactar disposiciones de última voluntad, dejar hojas en blanco y servirse de abreviaturas o cifras, bajo la pena de multa a los notarios cuyo importe será de diez a cien días de salario mínimo y de la mitad a los que no lo fueren, que impondrá el Juez que conozca del juicio sucesorio y hará efectiva el recaudador de rentas del lugar.

Artículo 1437.- El notario que hubiere autorizado el testamento, debe dar aviso a los interesados luego que sepa la muerte del testador y si no lo hace es responsable de los daños

y perjuicios que la dilación ocasione. Si los interesados están ausentes o son desconocidos del notario, la noticia se dará al Juez.

En los casos en los que se otorgue un testamento, el Notario que dé fe de su otorgamiento o la autoridad que lo reciba, o ambas si fuere el caso, deberán formular aviso de dicho otorgamiento en un término de 10 días hábiles siguientes a aquél en que se otorgó la voluntad testamentaria, a la Dirección General de Notarías.

Artículo 1438.- Lo dispuesto en el primer párrafo del artículo anterior, se observará también por cualquiera que tenga en su poder un testamento.

Del Testamento Público Abierto

Artículo 1439.- Testamento público abierto es el que se otorga ante notario de conformidad con las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 1440.- El testador expresará de un modo claro y terminante su voluntad al notario. El notario redactará por escrito las cláusulas del testamento sujetándose estrictamente a la voluntad del testador, y las leerá en voz alta para que éste manifieste si está conforme. Si lo estuviere, firmarán la escritura el testador, el notario y, en su caso, el testigo y el intérprete, asentándose el lugar, hora, día, mes y año en que hubiere sido otorgado.

Artículo 1441.- En los casos previstos en los artículos 1442, 1444 y 1445 de este Código, así como cuando el testador o el notario lo soliciten, un testigo deberá concurrir al acto de otorgamiento y firmar el testamento.

El testigo instrumental a que se refiere este artículo podrá intervenir, además, como testigo de conocimiento.

Artículo 1442.- Si el testador no pudiere o no supiere firmar, nombrará a un testigo, quien firmará a su niego y encargo del testador y éste imprimirá su huella digital.

Artículo 1443.- Se deroga.

Artículo 1444.- El que fuere enteramente sordo; pero que sepa leer, deberá dar lectura a su testamento; si no supiere hacerlo, designará una persona para que lo lea por él.

Artículo 1445.- Cuando el testador sea ciego, se dará lectura al testamento dos veces; una por el notario, como está prescrito en el Artículo 1440, y otra, por el testigo que el testador designe.

Artículo 1446.- Cuando el testador no sepa hablar o escribir el idioma español, si puede escribirá de su puño y letra su testamento, que será traducido al español por el intérprete a que se refiere el artículo 1432.

Artículo 1447.- La traducción hecha conforme al artículo anterior se transcribirá como testamento en el protocolo respectivo y el original se archivará en el apéndice correspondiente del notario que intervenga en el acto.

Artículo 1448.- Si el testador no puede o no sabe escribir, el intérprete escribirá el testamento que dicte aquel, y leído y aprobado por el testador se traducirá al español por el mismo intérprete que debe acudir al acto. Hecha la traducción se procederá como se dispone en el artículo anterior.

Artículo 1449.- Si el testador no puede o no sabe leer dictará en su idioma el testamento al intérprete y traducido por éste se procederá como dispone el artículo 1447.

En este caso el intérprete podrá intervenir, además, como testigo de conocimiento.

Artículo 1450.- Las formalidades se practicarán acto continuo y el notario dará fe de haberse llenado todas.

Artículo 1451.- Faltando alguna de las referidas formalidades, el testamento será nulo y el notario será responsable de los daños y perjuicios correspondientes e incurrirá, además, si es reincidente, en la pena de pérdida de oficio, que le impondrá el Gobernador del Estado, previa audiencia.

Testamento Público Cerrado

Artículo 1452.- Puede otorgar testamento público cerrado quien no sepa escribir, pero no quien no sepa o no pueda leer.

Artículo 1453.- El testamento público cerrado constará en papel común y puede escribirlo, a mano o a máquina, el testador u otra persona a su ruego.

Artículo 1454.- El testador firmará al calce del testamento y al margen de cada una de las hojas de que éste conste; pero si no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él la misma persona que lo escribió o la otra que al efecto designe el propio testador.

Artículo 1455.- La persona que haya firmado por el testador concurrirá con él a la presentación del pliego cerrado al notario, acto en el cual el testador declarará que esa persona firmó en su nombre y así lo hará constar el notario, en el acta que al respecto extienda en su protocolo, y tanto en éste como en la cubierta del testamento firmará la repetida persona con los testigos y el notario.

Artículo 1456.- El papel en que esté escrito el testamento o el que le sirve de cubierta deberá estar cerrado y sellado, o lo hará cerrar y sellar el testador, en el acto del otorgamiento, que consistirá en la presentación del pliego al notario en presencia de tres testigos y en la declaración del testador, en dicho acto, de que en ese pliego está constituida su última voluntad.

Artículo 1457.- El notario dará fe del otorgamiento, con expresión de las formalidades requeridas en los artículos anteriores. Esta constancia deberá extenderse tanto en el acta del

protocolo cuanto en la cubierta del testamento, y deberá ser firmada por el testador o quien por él haya firmado el pliego testamentario, por los testigos y el notario, quien, además, pondrá su sello.

Artículo 1458.- Si alguno de los testigos no supiere firmar se llamará a otra persona que lo haga en su nombre y en su presencia, de modo que siempre haya tres firmas, además de las del notario y del testador o de quien, en su caso, firme por éste a su ruego.

Artículo 1459.- Si al hacer la presentación del testamento, el testador no pudiere firmar, lo hará otra persona en su nombre y en su presencia, no debiendo hacerlo ninguno de los testigos.

Artículo 1460.- Sólo en los casos de suma urgencia podrá firmar uno de los testigos, ya sea por el que de ellos no sepa hacerlo, o ya por el testador, y el notario hará constar expresamente esta circunstancia, bajo la pena de suspensión de oficio por tres años que, previa audiencia, le impondrá el Gobernador del Estado.

Artículo 1461.- El sordomudo podrá hacer testamento cerrado con tal que esté todo escrito, fechado y firmado de su propia mano, y que al presentarlo al notario, ante tres testigos, escriba en presencia de todos, sobre la cubierta, que en aquel pliego se contiene su última voluntad y que va escrito y firmado por él.

Artículo 1462.- En el caso del artículo anterior, el notario asentará en el acta del protocolo que al respecto extienda y en la cubierta del testamento, que el testador lo escribió así, observándose, además lo dispuesto en los artículos 1456 a 1458 y si el testador, al hacer la presentación, no puede firmar, se observará lo dispuesto en los artículos 1459 y 1460, dando fe el notario de la elección que el testador haga de uno de los testigos para que firme por él.

Artículo 1463.- El que sea sólo mudo o sólo sordo, puede hacer testamento cerrado con tal que esté escrito en su totalidad de su puño y letra, o si ha sido escrito por otro, lo anote así el

testador y firme la nota también de su puño y letra, sujetándose a las demás formalidades requeridas para esta clase de testamentos.

Artículo 1464.- El testamento cerrado que carezca de alguna de las formalidades sobredichas será nulo, y el notario será responsable en los términos del artículo 1451.

Artículo 1465.- Cerrado y autorizado el testamento se entregará al testador, y el notario pondrá en el protocolo razón del lugar, hora, día, mes y año en que el testamento fue autorizado y entregado.

Artículo 1466.- Por la infracción del artículo anterior no se anulará el testamento, pero el notario incurrirá en la pena de suspensión por seis meses que, previa audiencia, le impondrá el Gobernador del Estado.

Artículo 1467.- El testador podrá conservar el testamento en su poder, darlo en guarda a persona de su confianza, o depositarlo en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 1468.- Si el testador opta por la última de las alternativas que concede el artículo anterior, se presentará con el testamento ante el encargado del Registro, quien asentará en el libro que con ese objeto debe llevarse, una razón del depósito o entrega, que firmarán dicho funcionario y el testador, a quien se dará copia autorizada.

Artículo 1469.- La presentación para el depósito del testamento puede hacerse por medio de apoderado, en cuyo caso el poder quedará unido al testamento.

Artículo 1470.- El testador puede retirar, cuando le parezca, su testamento, pero la devolución se hará con las mismas formalidades que la entrega.

Artículo 1471.- Tan pronto como el Juez reciba un testamento cerrado, hará comparecer al notario y a los testigos que concurrieron a su otorgamiento.

Artículo 1472.- El testamento será abierto después de que el notario y los testigos hayan reconocido ante aquél sus firmas y la del testador o la de la persona que por éste hubiere firmado y hayan declarado que en su concepto, está cerrado y sellado el sobre cómo lo estaba en el acto del otorgamiento.

Artículo 1473.- Si no pudieren comparecer todos los testigos por muerte o por ausencia, bastará el reconocimiento de la mayor parte y el del notario.

Artículo 1474.- Si la causa de que no comparezcan los testigos es una enfermedad, la diligencia se practicará en el lugar en que se encuentre el enfermo.

Artículo 1475.- Si no se obtiene la comparecencia del notario, de la mayor parte de los testigos o de ninguno de ellos, el Juez lo hará constar así por información testimonial, como también la legitimidad de las firmas y que en la fecha del testamento se encontraban aquellos en el lugar en que éste se otorgó; pero en todo caso, los que comparecieran reconocerán sus firmas.

Artículo 1476.- Cumplido lo prescrito en los artículos anteriores, el Juez decretará la publicación y protocolización del testamento.

Artículo 1477.- El testamento cerrado quedará sin efecto cuando se encuentre roto o mutilado el pliego interior, abierto o con señales de violación el que forma la cubierta, o borradas, raspadas o enmendadas las cláusulas que contiene o las firmas que lo autorizan, aunque el contenido no sea vicioso.

Artículo 1478.- Toda persona que tuviere en su poder un testamento cerrado y no lo presente, como está prevenido en los artículos 1437 y 1438 o lo substraiga dolosamente de los bienes del finado, incurrirá en la pena, si fuere heredero por intestado, de pérdida del derecho que pudiera tener, sin perjuicio de lo que otras leyes establezcan.

Del Testamento Ológrafo

Artículo 1479.- Se llama testamento ológrafo al escrito de puño y letra del testador.

Artículo 1480.- Los extranjeros podrán otorgarlo en su propio idioma.

Artículo 1481.- El testamento ológrafo sólo podrá ser otorgado por las personas mayores de edad, y para que sea válido deberá estar totalmente escrito por el testador y firmado por él, con expresión del día, mes y año en que se otorgue.

Artículo 1482.- Si el testamento ológrafo contuviere palabras tachadas, enmendadas o enterrrenglonadas, las salvará el testador bajo su firma y la omisión de esta formalidad por el testador sólo afecta a la validez de las palabras tachadas, enmendadas o enterrrenglonadas; pero no al testamento mismo.

Artículo 1483.- El testador hará por duplicado su testamento ológrafo e imprimirá en cada ejemplar su huella digital. Cada uno de los ejemplares se pondrá dentro de un sobre cerrado y lacrado, y los dos sobres se presentarán personalmente por el testador al Registro Público de la Propiedad. El testador podrá poner en los sobres que contengan los testamentos, los sellos, señales o marcas que estime necesarios para evitar violaciones.

Artículo 1484.- Si el testador no es conocido del encargado de la oficina, deberá presentar dos testigos que lo identifiquen.

Artículo 1485.- En el sobre que contenga el testamento original, el testador, de su puño y letra, pondrá ante el Registrador la siguiente constancia: «Dentro de este sobre se contiene mi testamento». A continuación se expresará el lugar y la fecha en que se hace el depósito. La constancia será firmada por el testador y por el encargado de la oficina. En caso de que intervengan testigos de identificación, también firmarán.

Artículo 1486.- En el sobre cerrado que contenga el duplicado del testamento ológrafo, se pondrá la siguiente constancia, extendida por el encargado del Registro: «Recibí el pliego

cerrado que afirma contiene original su testamento ológrafo, del cual, según afirmación de la misma persona, existe dentro de este sobre un duplicado». Se pondrá luego el lugar y la fecha en que extienda la constancia, que será firmada por el encargado de la oficina, poniéndose también al calce la firma del testador y de los testigos de identificación, cuando intervengan, y será devuelto al testador, dejándose en la oficina constancia de recibo.

Artículo 1487.- Cuando el testador estuviere imposibilitado para hacer personalmente la entrega de su testamento en las oficinas del Registro Público, el encargado de ella deberá concurrir al lugar donde aquél se encontrare, para cumplir las formalidades del depósito.

Artículo 1488.- Hecho el depósito, el encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio tomará razón de él en el libro respectivo, a fin de que el testamento pueda ser identificado, y conservará el original bajo su directa responsabilidad, hasta que proceda hacer su entrega al mismo testador o al Juez competente.

Artículo 1489.- En cualquier tiempo el testador tendrá derecho de retirar del Registro, personalmente o por medio de mandatario con poder notarial especial, el testamento depositado, haciéndose constar la entrega en un acta, que firmarán el interesado y el encargado del Registro.

Artículo 1490.- El Juez ante quien se promueva juicio sucesorio pedirá informe al encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, acerca de si en su oficina se ha depositado testamento ológrafo del autor de la sucesión, para que en caso de que así sea, se le remita el testamento.

Cuando se tramite una sucesión ante notario público se deberá recabar la información de existencia o inexistencia de alguna disposición testamentaria mediante la búsqueda ante las autoridades competentes.

Artículo 1491.- El que guarda en su poder el duplicado de un testamento o quien tenga noticia de que el autor de una sucesión ha depositado algún testamento ológrafo, lo

comunicará al Juez competente, quien pedirá al encargado de la oficina del Registro, que se lo remita.

Artículo 1492.- Recibido el testamento, el Juez examinará la cubierta que lo contiene para cerciorarse de que no ha sido violada, hará que los testigos de identificación que residieren en el lugar reconozcan sus firmas y la del testador, y en presencia del Ministerio Público, de los que se hayan presentado como interesados y de los mencionados testigos abrirá el sobre que contiene el testamento. Si éste llena los requisitos mencionados en el artículo 1481 y queda comprobado que es el mismo que depositó el testador, se declarará formal testamento.

Artículo 1493.- Sólo cuando el original depositado haya sido destruido o robado se tendrá como formal testamento el duplicado, procediéndose para su apertura como se dispone en el artículo que precede.

Artículo 1494.- El testamento ológrafo quedará sin efecto cuando el original o el duplicado, en su caso, estuvieren rotos, o el sobre que los cubre resultare abierto o con señales de violación, o las cláusulas que contiene o las firmas que los autoricen aparecieren borradas, raspadas o con enmendaduras, aun cuando el contenido del testamento no sea vicioso.

Artículo 1495.- El encargado del Registro Público no proporcionará informes acerca del testamento ológrafo depositado en su oficina, sino al mismo testador, o a los jueces competentes que oficialmente se los pidan.

Del Testamento Privado

Artículo 1496.- El testamento privado está permitido cuando el testador es atacado de una enfermedad tan violenta y grave o sufra lesiones igualmente graves, que sea inminente el peligro de su vida y no haya tiempo de que concurra al otorgamiento del testamento un notario o Juez que actúe por receptoría.

Artículo 1497.- El testador que se encuentre en el caso de hacer testamento privado, declarará en presencia de cinco testigos idóneos su última voluntad, que uno de ellos redactará por escrito, si el testador no puede escribir.

Artículo 1498.- No será necesario redactar por escrito el testamento cuando ninguno de los testigos sepa escribir y en los casos de suma urgencia en los que bastarán tres testigos.

Artículo 1499.- Al otorgarse el testamento privado se observarán en lo conducente y en su caso, las disposiciones de este Código concernientes al testamento público abierto.

Artículo 1500.- El testamento privado sólo surtirá sus efectos si el testador fallece de la enfermedad o en el peligro en que se hallaba, o dentro de un mes de desaparecida la causa que lo motivó.

Artículo 1501.- El testamento privado necesita, además, para su validez, que el Juez haga la declaración a que se refiere el artículo 1504, teniendo en cuenta las declaraciones de los testigos que afirmaron u oyeron, en su caso, la voluntad del testador.

Artículo 1502.- La declaración a que se refiere el artículo anterior será pedida por los interesados inmediatamente después que supieren la muerte del testador y la forma de su disposición.

Artículo 1503.- Los testigos que concurran a un testamento privado deberán declarar circunstanciadamente ante el Juez:

I.- El lugar, la hora, el día, el mes y el año en que se otorgó el testamento;

II.- Si conocieron, vieron y oyeron claramente al testador;

III.- El tenor de la disposición;

IV.- Si el testador estaba en su cabal juicio y libre de toda coacción;

V.- El motivo por el que se otorgó el testamento privado;

VI.- Si saben que el testador falleció o no de la enfermedad o en el peligro en que se hallaba;
y

VII.- Quién fue, en su caso, el testigo que escribió el testamento.

Artículo 1504.- Si los testigos fueron idóneos y en lo esencial estuvieren conformes en todas y cada una de las circunstancias enumeradas en el artículo que precede, el Juez declarará que es formalmente válido el testamento privado de la persona de quien se trate.

Artículo 1505.- Si después de la muerte del testador muriese alguno de los testigos, se hará la declaración con los restantes, con tal de que no sean menos de tres, absolutamente contestes en lo esencial y mayores de toda excepción.

Artículo 1506.- Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también en el caso de que alguno o algunos de los testigos no se halle en el lugar de la información; que en la falta de comparecencia del testigo o testigos no hubiere dolo y que por ignorarse su paradero no puedan ser examinados por exhorto.

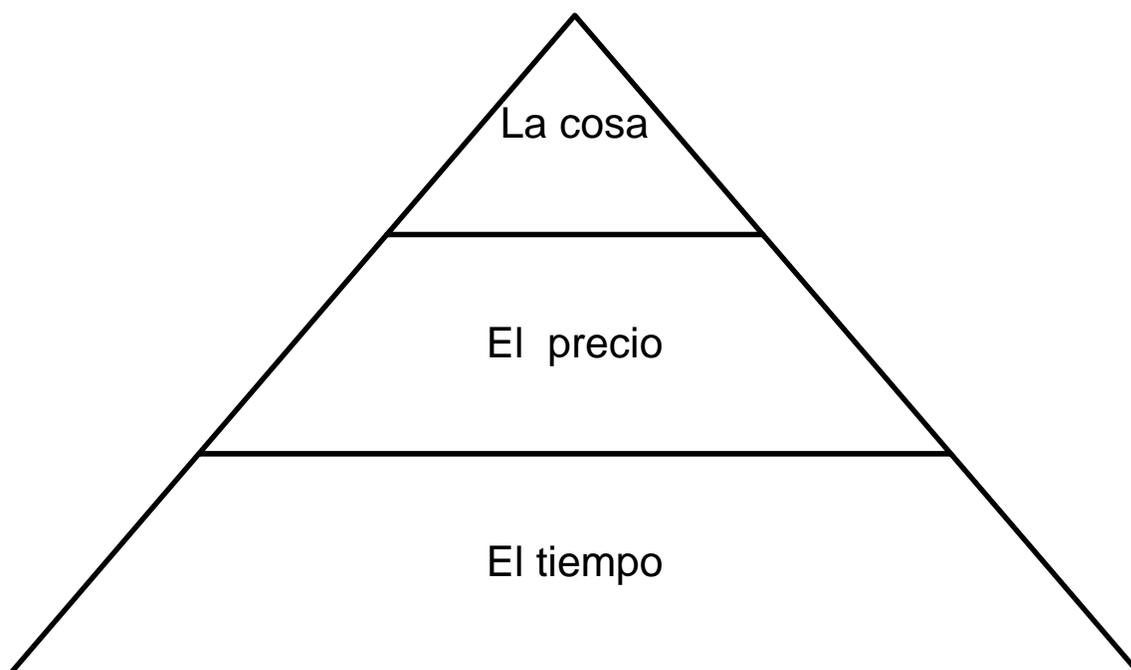
4.6 Convenios Transaccionales

Los convenios transaccionales, suelen ser los denominados contratos de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento son bilaterales y en sentido estricto son oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera; es un contrato formal ya que se otorga por escrito.

En dicho contrato figuran dos personas a la cual una se le denominara arrendador; siendo este el que da la cosa en arrendamiento y al otro arrendatario el que recibirá la cosa en arrendamiento; ambos requieren la capacidad general para contratar.

El arrendamiento tiene tres elementos reales los cuales son:



De acuerdo al código civil del Estado de Quintana Roo lo regula en los siguientes artículos.

Artículo 2676.- El arrendamiento es el contrato por el cual una persona concede temporalmente a otra el uso y en ocasiones también el goce de un bien, a cambio de un precio cierto, en dinero o en especie, que el arrendatario pagará al arrendador periódicamente y mientras dura ese uso o ese goce.

El arrendamiento de bienes muebles no puede exceder de cinco años; de diez el de fincas destinadas a habitación o a fines agrícolas o ganaderos; de quince el de fincas destinadas al comercio o a despachos, oficinas o consultorios de profesionales, y de veinte el de inmuebles destinados al ejercicio de una industria.

Todos estos plazos pueden ser renovados por períodos que en ningún caso excedan, en cada renovación, de los límites fijados a cada uno de los mencionados tipos de arrendamiento.

Artículo 2677.- Las partes gozan de la más amplia libertad de contratación en cuanto a la fijación del monto de la renta.

Artículo 2678.- Hecha excepción de los bienes que la ley prohíbe arrendar y de los derechos estrictamente personales, son susceptibles de ser arrendados todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, bajo el concepto de que en ningún caso el arrendamiento concede al arrendatario derechos reales sobre el bien arrendado, sino sólo derechos personales en relación con el uso o goce de dicho bien.

Artículo 2679.- Quien no es dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrar el contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

En el primer caso del párrafo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo a los que la ley señala a los administradores de bienes ajenos.

Cuando el usufructuario dé en arrendamiento el bien usufructuado, actuará al respecto con plenos poderes, del mismo modo que lo hace el propietario cuando arrienda el bien del que es dueño.

Artículo 2680.- No puede el copropietario del bien indiviso arrendar éste, sino con el consentimiento unánime de los otros copropietarios.

Artículo 2681.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros funcionarios o empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que puedan o deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Asimismo, se prohíbe a los encargados de los establecimientos paraestatales y organismos descentralizados y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Artículo 2682.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito y su vigencia se inicia, salvo convenio en contrario, con la entrega del bien.

Artículo 2683.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, sino que continúa con los respectivos herederos, a cuyo efecto los familiares sobrevivientes del contratante fallecido deberán comunicar por escrito a la otra parte, quién de ellos los representará en las nuevas relaciones contractuales.

Artículo 2684.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, pues sin cambiar la situación jurídica del arrendatario, el adquirente de la propiedad simplemente se subrogará, por ministerio de la ley, en los derechos y obligaciones del arrendador.

Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Artículo 2685.- Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se extinguirá; pero el locador y el locatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

Artículo 2686.- Los arrendamientos de bienes del Estado, municipales o de establecimientos públicos u organismos descentralizados, estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de estos títulos.

De los Derechos y Obligaciones del Arrendador

Artículo 2687.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A mantener el bien arrendado en estado de servir para el uso convenido, y a falta de convenio al respecto, para el uso a que aquél, por su misma naturaleza, estuviere destinado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

II.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

III.- A garantizar el uso o goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato; y

IV.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.

Artículo 2688.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma del bien arrendado, ni intervenir en el uso legítimo de él, salvo el caso designado en la fracción II del artículo anterior, a cuyo efecto el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado el bien, quedará a elección del arrendatario demandar la rescisión del arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles; en la inteligencia de que si el arrendador no hiciere las reparaciones en el término que en ejecución de sentencia fije el juez, éste podrá autorizar al arrendatario a que las haga a cuenta de rentas.

El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Artículo 2689.- Lo dispuesto en la fracción III del artículo 2687, no comprende los abusos de fuerza ni las vías de hecho de terceros que impidan el uso o goce del bien. El arrendatario,

en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador.

Artículo 2690.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en el bien arrendado, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, el bien que tiene en arrendamiento.

Artículo 2691.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte del bien arrendado, puede el arrendatario, a su elección, reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato con el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Artículo 2692.- El arrendador responde de los vicios o defectos del bien arrendado que impidan su uso, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido sin culpa del arrendatario, en el curso del arrendamiento. El arrendatario puede pedir en este caso la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes, o en el momento de celebrarlo, de los vicios o defectos del bien arrendado.

Artículo 2693.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél en cuyo caso depositará judicialmente el saldo referido. La misma regla se observará respecto del arrendatario por algún saldo que quede en su poder al terminar el contrato, a favor del arrendador.

Artículo 2694.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa de arrendador se rescindiere el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que

el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio del bien arrendado.

De los Derechos y Obligaciones del Arrendatario

Artículo 2695.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, visitas, sirvientes o subarrendatarios. En el caso de estos últimos la responsabilidad será solidaria y sólo la tendrá el arrendatario si subarrendó sin autorización especial;

III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de él;

IV.- A responder por el incendio del bien arrendado;

V.- A hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia que sufra el inmueble o sus accesorios y que regularmente se causan al habitar una casa;

VI.- A restituir el bien al terminar el contrato; y

VII.- A cumplir las demás obligaciones que la ley le señale.

Artículo 2696.- Salvo pacto en contrario, la renta comenzará a causarse a partir del día en que el arrendatario reciba el bien o se dé por recibido de él, y dejará de causarse el día de la restitución. En consecuencia, y salvo tal pacto, el arrendatario sólo está obligado a pagar la

renta que se cause en dicho lapso, y debe hacerlo con la periodicidad y en el lugar convenidos o, en su defecto, en su casa habitación o en su despacho, semestralmente si se trata de arrendamiento de predios rústicos, y mensualmente en todos los demás casos.

Artículo 2697.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo transcurrido desde la época en que debió hacer el pago, hasta la época en que lo haga.

Artículo 2698.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

En cambio, si por las mismas causas sólo se impide en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el párrafo anterior.

Lo dispuesto en este artículo no es renunciable.

Artículo 2699.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo anterior, pero si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Artículo 2700.- El arrendatario es responsable del incendio del bien arrendado, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor, vicio de construcción, o que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

Artículo 2701.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen

peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación del dueño o de uno de los inquilinos, solamente éste, o en su caso aquél, será el responsable.

Artículo 2702.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Artículo 2703.- La responsabilidad en los casos de que tratan los tres artículos anteriores, comprenden no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se haya causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

Artículo 2704.- El arrendatario que vaya a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. El seguro se extenderá a favor del arrendador.

Artículo 2705.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma del bien arrendado. Si lo hace, debe, cuando lo devuelva, restablecerlo al estado en que lo recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios que llegaren a causarse.

Artículo 2706.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere percibido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La ley presume que el arrendatario que admitió el bien arrendado sin la descripción expresada en el párrafo anterior, lo recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Artículo 2707.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total del bien, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento y a pedir la rescisión del contrato, en tanto que si la pérdida del uso no es total sino parcial, sólo podrá pedir la reducción equitativa de la renta; pero también podrá demandar la rescisión, si dicha pérdida parcial del uso dura más de dos meses.

Artículo 2708.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste, si está al corriente en el pago de la renta, derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 1999.

4.7 Contrato Privado de Promesa de Compraventa

La promesa es un contrato preparatorio, debido a que genera una relación jurídica preliminar para una celebración posterior, es decir un contrato a futuro, definitivo o prometido. Es unilateral o bilateral; este no es oneroso, ni gratuito.

También se le puede denominar ante contrato, precontrato, contrato preparatorio, contrato preliminar o finalmente contrato de promesa.

Las promesas de venta se realizan en la notaria cuando los clientes manejan pagos a plazos por la compra de un bien inmueble o cuando la propiedad cuente con algún gravamen hipotecario el cual no permitiera que se hiciera la escrituración directa.

Son reguladas dentro del libro tercero del código civil del estado de Quintana Roo dentro de la cuarta parte especial De los Contrato en Particular, el titulo primero se refiere a la promesa lo cual es regulada en los artículos posteriores que en esencia señalan lo siguiente:

Artículo 2543.- Puede asumirse contractualmente, por una o por ambas partes, la obligación de celebrar un contrato futuro.

Artículo 2544.- El contrato de promesa sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido.

Artículo 2545.- El contrato de promesa, además de satisfacer los requisitos esenciales y de validez de los contratos, para obligar, debe:

I.- Constar por escrito;

II.- Expresar los elementos característicos del contrato cuya celebración se promete, precisando las bases fundamentales sobre las que deben desarrollarse sus cláusulas principales; y

III.- Limitarse a cierto tiempo.

Artículo 2546.- Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que el bien ofrecido haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

Artículo 2547.- En el caso del artículo anterior, si el tercero adquirente es de mala fe, su adquisición es nula y esta nulidad es absoluta.

Conclusiones

Del resultado de mi experiencia profesional obtenida dentro de la Notaría 55 puedo concluir dándome cuenta de la importancia que tuvo mi formación académica dentro de la Universidad de Quintana Roo, debido a que la carrera de Derecho brinda un abanico de asignaturas que se traducen en conocimientos suficientes para poder desempeñar diversas actividades en el mundo profesional.

En este caso las materias que más me han servido en mi ámbito laboral han sido derecho sucesorio, derecho notarial, contratos y obligaciones civiles, y derecho administrativo.

De acuerdo al perfil que el estudiante obtiene como egresado de esta carrera en la Universidad de Quintana Roo.

Es importante mencionar que los conocimientos adquiridos durante mi formación como licenciada en Derecho de la Universidad de Quintana Roo, ha sido de gran utilidad dentro del Área Jurídica dentro de la Notaría debido a que las materias contienen los elementos necesarios para la mejora de conocimientos y habilidades, los cuales me han permitido un gran desarrollo el cual considero que ha sido exitoso dentro del equipo de trabajo de la notaria.

Gracias a que ofrece un campo de trabajo muy interesante donde los egresados de la carrera de Derecho pueden desempeñarse perfectamente con el objetivo de tener un desarrollo profesional muy exitoso y aplicar los conocimientos adquiridos durante su formación académica.

Esto mismo me ha dado un amplio criterio y conocimiento en cuanto al área y así poder confirmar y aportar nuevos criterios, en este o cualquier futura experiencia laboral.

En lo que ha sido mi trayectoria laboral he desarrollado habilidades como lo son la neutralidad a la hora de atender a un cliente, la capacidad de escuchar y la capacidad de

comunicarme de la manera más clara hacia cualquier persona que atienda; así como conocimientos que estoy segura complementarán mi formación académica y laboral, como son aprender a reconocer la legitimidad de un documento, custodiar los documentos antes de recibirlos y entregarlos al notario , las herramienta más importante que he utilizado han sido el protocolo notarial que al iniciar mi trabajo me enseñó mi jefe .

Para concluir dentro de mi opinión considero que la universidad debería reforzar las materias de derecho notarial e impartir más de una vez en el mapa curricular de la carrera en lo que se refiere a contratos a aprender a desarrollarlos como tal en todas sus posibles problemáticas o vicios ocultos que contengan , y en cuanto a derecho sucesorio dar más de una asignatura pues la materia sucesoria es muy amplia e importante tanto para la sociedad como para el abogado que es el que se encarga de solucionar las problemáticas sociales.

Fuentes de información

Bibliografía

Ríos Hellig, Jorge, “La Práctica Del Derecho Notarial”, Séptima Edición, México, 2007.

Tena Ramírez, “Derecho Constitucional”, Porrúa, México, 1978.

Revista Notarial

Ramón Sánchez Medal, “De Los Contratos Civiles”, Porrúa, Primera Edición, México, 1972.

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo “Derecho Notarial”, Porrúa, Décimo Novena Edición, México, 2015.

Luis Carral y de Teresa, “Derecho Notarial y Derecho Registral”, Porrúa, México

Miguel Carbonell. (2001). Testimonios El notariado del Distrito Federal. 2018, de Colegio de notarios del Distrito Federal Sitio web:

http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/Testimonios_de_notarios.pdf

Códigos y Leyes:

Ley orgánica de la universidad

Ley del notariado

Código civil del estado de Quintana Roo

Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo.

Fuentes Electrónicas:

<http://www.congresoqroo.gob.mx>

<http://www.uqroo.mx>

<http://www.portalsae.uqroo.com>

<http://quintanaroo.webnode.es/educacion/historia-de-la-educacion-en-q-r/>

https://www.google.com.mx/search?q=codigo+de+procedimientos+civiles+de+quintana+ro+o+robo&rlz=1C1KMZB_enMX590MX590&oq=codigo+de+&aqs=chro

<http://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/modelo-educativo/>

www.tsjqroo.gob.mx

www.eumed.net

<http://www.uqroo.mx/modeloeducativo/modeloeducanew.pdf>

<http://www.uqroo.mx/modeloeducativo/plan-de-implementacion-del-modelo-educativo.pdf>

<http://www.uqroo.mx/planes-de-estudio/licenciaturas/chetumal/licenciatura-en-derecho/>

http://www.tsjgroo.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=2311:codigo-civil-para-el-estado-libre-y-soberano-de-quintana-roo&catid=159&Itemid=638

<http://quintanaroo.webnode.es/educacion/historia-de-la-educacion-en-q-r/>

<http://www.congresoqroo.gob.mx>

www.ordenjuridico.gob.mx

www.notariado.org.

http://www.uqroo.mx/transparencia/I%20Marco%20Normativo/Legislacion%20Universitaria/ley_org_uqroo-vigente.pdf