



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS

**Monografía por Experiencia Profesional en la elaboración de
contratos de traslado de dominio en la Notaría 55 de Chetumal,
Quintana Roo**

Monografía:

Para obtener el grado de:

LICENCIADA EN DERECHO

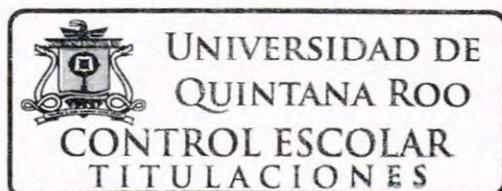
PRESENTA:

Nancy Isabel Dzib López

Directora:

MD. YUNITZILIM RODRÍGUEZ PEDRAZA

Chetumal, Quintana Roo, Septiembre de 2018





UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS
Monografía Elaborada bajo el Comité de Asesoría y aprobada como
requisito parcial para obtener el grado:

LICENCIADA EN DERECHO

COMITÉ:

ASESOR:

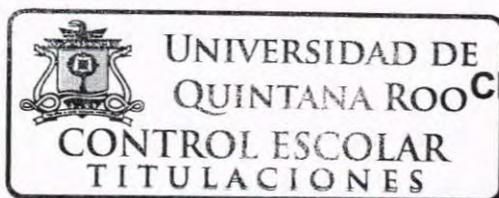
M.D Yunitzilim Rodríguez Pedraza

ASESOR:

Lic. Enrique Alejandro Alonso Serrato

ASESOR:

Lic. Carlos Moisés Herrera Mejía



CHETUMAL QUINTANA ROO, SEPTIEMBRE 2018



Agradecimientos

Gracias a DIOS

Por permitirme tener y disfrutar a mi familia, gracias a mi familia por apoyarme en cada decisión y proyecto, gracias a la vida porque cada día me demuestra lo hermoso qué es la vida y lo justa que puede llegar a ser

Gracias a mis padres, hermano y Familia! Por permitirme cumplir con excelencia en él desarrollo de esta monografía. Gracias por creer en mí.

Para mi hijo Anthony Gabriel Chan Dzib; estoy muy agradecida con Dios por haberte mandado a mi vida, te quiero dar las gracias por el apoyo incondicional que nos brindamos a diario por estar conmigo en las buenas y en las malas sin importa cual fuera mi decisión, esto es una dedicatoria y un ejemplo para ti para que a futuro seas padre de familia ejemplar; te amo hijo.

Agradezco de manera especial y sincera a la Profesora YUNITZILIM RODRÍGUEZ PEDRAZA por aceptarme para realizar esta monografía bajo su dirección, gracias por su apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas ha sido para mí un aporte invaluable, no solamente en mi desarrollo, sino también en mi formación y sobre todo enmarcando su orientación y rigurosidad qué para mí han sido la clave para un buen trabajo, en el cual no se puede concebir sin su siempre oportuna participación. Muchas gracias Profesora!.

No ha sido sencillo el camino hasta ahora, pero gracias a sus aportes, a su amor, a su inmensa bondad y apoyo, lo complicado de lograr esta meta se ha notado menos, les agradezco infinitamente, y siempre les hago presente mi gran afecto

hacia ustedes, mi hermosa FAMILIA.

INTRODUCCIÓN

Las relaciones humanas por naturaleza son complejas y a medida que existe la complejidad es necesario implementar formas de comunicación más allá de las verbales para dejar constancia y no exista duda alguna de lo que quisimos decir; es necesario requerir a la función de un notario con él cuerpo de una notaría; para lograr la total claridad e interpretación a la convención de cualquier persona legalmente capaz.

En el estado de Quintana Roo la institución legalmente encargada para garantizarle al ciudadano una certeza jurídica; es una notaría que debe tener ciertas características para entrar en funcionamiento y aunque en la actualidad existen diversas notarias la función de ellas siempre será la misma la fe pública.

A través del presente trabajo señalaré las actividades que he desempeñado durante cuatro años en la Notaria Jurídica 55 de Quintana Roo respecto a la asesoría jurídica, compraventas, certificaciones, ratificaciones, donaciones, así como la experiencia adquirida profesionalmente, en las cuales invariablemente he aplicado mi formación académica adquirida en la Universidad de Quintana Roo.

La intención es que él lector tenga una visión de la importancia de saber los alcances jurídicos que estos pueden tener y ampliar su conocimiento sobre cuáles son las bases de la función notarial.

Para la realización del trabajo que aquí he realizado aplique los conocimientos adquiridos en esta máxima casa de estudio, a lo largo de mi carrera profesional; dentro sus aulas con él gran esfuerzo de mis maestros.

La monografía en comento se encuentra conformada por cuatro capítulos, los cuales en esencia señalan lo siguiente:

En el primer capítulo iniciare haciendo mención a la Universidad de Quintana Roo detallando sus antecedentes, fines, principios e integración el cual denominare Universidad de Quintana Roo.

En el segundo capítulo Denominado Modelo Educativo de la Universidad de Quintana Roo, abarcare todo lo que engloba ser un profesional del derecho egresado por la universidad desde el modelo en relación a la sociedad hasta el perfil de egreso.

En el tercer capítulo bajo la Denominación de Derecho Notarial en el cual desarrollare históricamente que es el Derecho Notarial funciones, obligaciones, requisitos para ser Notario Público entre otros.

En el cuarto capítulo hablare de lo que ha sido Mi Experiencia Profesional a lo largo de 4 años en la notaria 55 ubicada en la ciudad de Chetumal en la avenida Obregón. Al cual denomine experiencia laboral y funciones que desempeño en atención al cliente y asesoría jurídica englobando toda la notaria.

Finalmente un apartado de Conclusiones donde daré mi punto personal en relación a mi experiencia laboral y mi profesión; así como las habilidades que he adquirido como las herramientas que considero necesarias incluir en la formación del estudiante de derecho de la Universidad de Quintana Roo.

ÍNDICE

CAPÍTULO I

UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

1.1 Antecedentes.....	1-2
1.2 Fines de la Universidad.....	2-5
1.3 Principios Rectores.....	6
1.4 Integración.....	6-9

CAPÍTULO II

MODELO EDUCATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

2.1 Plan de estudios de Derecho.....	10-12
2.2 Actividad Profesional.....	12-13
2.3 Perfil del Aspirante.....	14
2.3.1 Perfil del Egresado.....	14-15

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NOTARIAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

3.1 ¿Que es una Notaría Pública?	17
3.2 Requisitos para obtener una patente de Notario Público	17-19
3.2.1 Examen para obtener la patente de Notario Público Titular.....	19-23
3.2.2 La patente del Notario Público titular para el ejercicio de la función notarial.....	23-24
3.3 Requisitos para la iniciación de la actuación del notariado.....	24-26
3.4 Funciones del Notario Público.....	26

CAPÍTULO IV

EXPERIENCIA LABORAL Y FUNCIONES QUE DESEMPEÑO COMO ASESORA JURÍDICA EN LA NOTARÍA 55

4.1 Fundación de la Notaria 55 del estado de Quintana Roo.....	27
4.1.2 ¿Quiénes somos?.....	27
4.1.3 Misión.....	27
4.1.4 Visión.....	28
4.1.5 Organigrama de la Notaria 55.....	28
4.2 Avisos preventivos.....	29-37
4.3 Certificados de Libertad de Gravamen.....	37-38
4.3.1 Compraventas.....	38-40
4.3.1.1 Operación de compraventa de un inmueble que genera IVA.....	40
4.3.1.2 Operación de compraventa de un inmueble que no genera IVA.....	40-41
4.3.1.3 Venta de un inmueble por persona física que genera impuesto sobre la renta.....	41
4.4 Donación.....	41-48
4.5. Sucesiones Testamentarias e Intestamentarias.....	48-49
4.5.1 Supuestos Legislativos de tramitación o continuación de tramitación de sucesión ante notario.....	49-50
4.5.2 Adjudicaciones Testamentarias e Intestamentarias.....	50
Conclusiones.....	52-53
Fuentes de información.....	53-56

CAPÍTULO I

Universidad de Quintana Roo

1.1 Antecedentes

En 1991 se crearon dos universidades, en mayo la Universidad de Quintana Roo, que inició en Chetumal y en 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 él Gobernador Miguel Borge Martín y Carlos Salinas de Gortari, entonces Presidente de la República 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 del transcurso de su fundación la Universidad contó con tres etapas:

La primera abarca 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, obtuvo el máximo reconocimiento nacional por su alta calidad en los servicios administrativos con la acreditación del ISO 9001 en el año 2002.

La segunda etapa se da en el periodo 2002-2009 dónde estuvo a cargo de la rectoría el Dr. Francisco J. Rosado May y el primer periodo 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 ganó 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 cumple 20 años en estos años también se levantaron siete nuevos edificios para las tres unidades académicas en Chetumal, Cozumel y Playa del Carmen .¹

1.2 Fines de la Universidad de Quintana Roo

La Universidad de Quintana Roo tiene ciertos fines cómo los atribuye en su artículo 3 de su ley orgánica los cuales son:

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.

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

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;

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;

IV.- Expedir títulos profesionales, grados académicos, certificados y diplomas correspondientes a los estudios cursados y acreditados en la institución;²

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

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

² Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

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;

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

elevant el nivel social, econ3mico 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 artculo 5 en la mencionada ley:

- 1- Libertad de ctedra
- 2- Libertad de investigaci3n
- 3- Libertad de libre manifestaci3n de las ideas
- 4- Libertad y de creaci3n cultural

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

1.4 Integraci3n

La Universidad cuenta con las siguientes autoridades tal y como lo menciona el artculo 7 de la ya mencionada ley, las cuales a continuaci3n se precisan:

La Junta Directiva

Estará integrada por nueve personas. El cargo de miembro de la Junta Directiva será honorífico, sin retribuci3n econ3mica 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;

³

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;

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 respectiva

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;

³ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

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

Son integrados por:

I.- El coordinador de la Unidad

II.- Los directores de División

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 él 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.⁴

⁴ Ley Orgánica de la Universidad de Quintana roo.

CAPÍTULO II

Modelo educativo de la Universidad de Quintana Roo

La Universidad de Quintana Roo dentro de la División de Ciencias Sociales Económicas y Administrativas, establece un modelo educativo para cada Licenciatura, en el caso de la Licenciatura en Derecho, cuenta con un modelo educativo que cada aspirante a ser profesional del Derecho debe concluir; dicho modelo se encuentra supervisado, valorado y aprobado por la Academia de Ciencias Jurídicas y Consejo Divisional el cual hasta la fecha está elaborado de la siguiente manera.

2.1 Plan de estudios de derecho

El plan de estudios de la Licenciatura en Derecho está compuesto por 8 ciclos, 4 ciclos de verano y materias optativas el cual a la fecha está desarrollado de la siguiente manera:

Ciclo I	Ciclo II	Primer Ciclo de Verano
Lectura y Comprensión de Textos	Lógica	Latín Jurídico
Técnicas de Investigación Jurídica	Metodología Jurídica	Sistemas Jurídicos Contemporáneos
Introducción al Estudio del Derecho	Teoría General del Derecho	Derecho de bienes
Historia y Cultura Regional	Derecho Romano I	
Matemáticas Aplicadas al Derecho	Teorías Políticas y Sociales	
Introducción a la Economía	Derechos de las Personas	
Economía Política	Historia del Derecho en México	

Ciclo III	Ciclo IV	Segundo Ciclo de Verano
Derecho Individual del Trabajo	Sociedades Mercantiles	Derecho Procesal del Trabajo
Teoría General del Proceso	Filosofía del Derecho	Derecho Procesal Civil II
Sociología del Derecho	Derecho Colectivo del Trabajo	Teoría General de los Contratos y Negocio Jurídico.
Derecho Romano II	Derecho Procesal Civil I	
Teoría General del Estado	Teoría del Delito	
Teoría General de las Obligaciones	Extinción de las Obligaciones	
Derecho Constitucional	Garantías Individuales	
Inglés I	Inglés II	

5

Ciclo V	Ciclo VI	Tercer Ciclo de Verano
Títulos y Operaciones de Crédito	Derecho Administrativo II	Derecho Procesal Administrativo
Derecho Administrativo I	Derecho Procesal Mercantil	Derecho Procesal Penal
Derecho Internacional Público	Amparo I	Derecho Procesal Constitucional
Derecho Agrario	Derecho Procesal Internacional	
Delitos en Particular	Derecho Notarial y Registral	
Derecho Internacional Privado	Derecho de Familia	
Contratos en Particular	Régimen Jurídico del Comercio Exterior	
Inglés III	Inglés IV	

⁵ www.uqroo.mx
www.portalsae

Ciclo VII	Ciclo VIII	Cuarto Ciclo de Verano	Optativas
Derecho Fiscal	Seminario de Problemas Regionales	Derecho Procesal Agrario	Derecho de la Seguridad Social
Amparo II	Derecho Bancario y Bursátil	Derecho Procesal Fiscal	Contratos Mercantiles
Derecho Ambiental	Derecho Municipal	Seminario de Titulación II	Lógica Jurídica
Derecho Sucesorio	Seminario de Titulación I		Delitos Especiales
Derecho Electoral	Lectura y Comprensión de Textos Jurídicos II(Inglés)		Derecho Comparado
Servicio Social I	Servicio Social II		Deontología Jurídica
Lectura y comprensión de Textos Jurídicos I(Inglés)			Medicina Forense

2.2 Actividad profesional

El egresado de la Licenciatura en Derecho tiene 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.

2.3 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.

2.3.1 Perfil del egresado

El egresado de la 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.
- 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.⁶

CAPÍTULO III

Disposiciones generales de las notarías públicas del Estado de Quintana Roo

⁶ www.portalsae.mx

Para poder hablar de notaría pública es necesario saber el origen de esta, en primer función, al ya hablar de notaría pública, estamos hablando del derecho notarial al cuál se le puede definir cómo rama del derecho público autónoma que será encargada de estudiar la institución del notariado teniendo por objeto la teoría general del instrumento público, él cuál 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 qué 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 catedra específica del derecho notarial; es a partir de entonces que adquiere vida propia.

El derecho notarial encuentra su naturaleza jurídica en el Derecho Adjetivo y el Derecho Público.

Su fundamento jurídico constitucional se encuentra en el artículo 121 conocido cómo cláusula de entera fe y de crédito, el cual obliga a qué se tengan por ciertos determinados actos ante los estados y frente a quienes no presenciaron su celebración.⁷

3.1 ¿Qué es una notaría pública?

La Ley del Notariado describe dentro de su artículo 10 el cual en esencia señala lo siguiente nos dice qué a la Oficina del Notario se denominará “Notaría Pública”, y estará abierta por lo menos ocho horas diarias, siendo obligatorios los días de 6 despacho qué lo sean para las

⁷ Jorge Ríos Hellig, La Práctica del Derecho Notarial, Séptima Edición, 2007, pg43-45. Felipe Tena Ramírez, Derecho Constitucional, Porrúa, México, 1978, pg. 106. Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos. Ley del notariado

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.

3.2 Requisitos para obtener una patente de notario público titular

Para toda rama del derecho existe una norma que regula sus funciones en el caso del Derecho Notarial, para hablar específicamente de los requisitos en cuanto a obtener una patente de Notario Público Titular, se puede encontrar en la ley notarial, la cual en su título tercero, a través del artículo 28 señala qué:

Para Obtener la Patente de Notario Público Titular se requiere:

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;

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;

X.- No haber sido condenado en 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. ⁸

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.

⁸ Ley del notariado

Todos los requisitos antes expuestos se pueden justificar de la siguiente forma, lo cual lo regulara el artículo 29 de la ya mencionada ley el cual en efecto señala lo siguiente:

El indicado en la fracción I, por los medios que establece el Código Civil para justificar el estado de las personas; él indicado en la fracción II, con él certificado que expida la autoridad municipal correspondiente; él indicado en la fracción III por medio del título respectivo y la cédula profesional; él indicado en la fracción IV por declaración de dos testigos bajo protesta de decir verdad ante Notario Público; él indicado en la fracción V, por medio de certificados expedidos por dos médicos titulados, los requisitos establecidos por las fracciones VI, VII, VIII y IX, no requieren prueba, pero sí la declaración bajo protesta del interesado de no encontrarse comprendido en estos impedimentos; el requisito indicado en la fracción X, por medio de certificado de no tener antecedentes penales.

3.2.1 El examen para obtener una patente de notario público

La Ley del Notariado en el capítulo segundo abarca el Examen de Oposición para la Obtención de la Patente de Notario Público Titular en su artículo 32, el cual en esencia señala lo siguiente:

El examen para Obtener la Patente de Notario Público Titular consistirá en una prueba práctica y una teórica conforme a las bases siguientes:

I.- Será un sólo examen por cada Notaría vacante o de nueva creación; en él participarán todos los sustentantes que hayan sido aprobados como tales por la Secretaría de Gobierno; un mismo solicitante sólo podrá inscribirse a un sólo examen de oposición independientemente de que haya más de una Notaría vacante o de nueva creación y no podrá volver a presentar examen hasta transcurridos seis meses contados a partir de la fecha de su última examinación.

II.- La prueba práctica consistirá en la redacción de uno o más instrumentos notariales, atendiendo a lo siguiente:

- a)** El día del examen el jurado en sesión previa a la celebración del mismo, determinará cinco casos relacionados con diversos instrumentos notariales que serán materia de la prueba práctica, éstos se colocarán por separado en sobres cerrados, firmados por los miembros del propio jurado, y en su presencia, alguno de los sustentantes escogido al azar, elegirá uno de los sobres que guarden los temas, debiendo todos los participantes desarrollar el que se haya seleccionado.

- b)** La prueba práctica se desahogará bajo la vigilancia de un representante de la Secretaría de Gobierno, pudiendo auxiliarse los sustentantes, si así lo desean de un mecanógrafo que no sea Licenciado en Derecho, Abogado o cualquier otro que tenga estudios en esta materia; el sustentante únicamente podrá estar provisto de leyes y libros de consulta necesarios. Cada uno de los vigilantes deberá comunicar por separado o conjuntamente al jurado, con copia a la autoridad competente, las irregularidades que hubiere percibido durante el desarrollo de esta prueba. Si a juicio del jurado, dichas irregularidades no impiden la continuación del examen, para esos efectos se tendrán por no hechas y no cuestionarán ni afectarán el resultado del mismo.

- c)** Todos los sustentantes dispondrán de cinco horas continuas para la redacción del o de los instrumentos notariales, al término de las cuales el jurado recogerá los exámenes, mismos que serán firmados al margen o calce de cada hoja que los integren por el respectivo sustentante y por todos los miembros del jurado, colocándose cada uno de ellos en sobre que será cerrado y que quedará en resguardo del Presidente del jurado.

III.- La prueba teórica será pública y abierta, se desarrollará de forma escrita, se iniciará en el lugar establecido el día y hora señalados por la convocatoria y consistirá en la aplicación de un cuestionario escrito, atendiendo a lo siguiente:

El día del examen, en sesión previa, el jurado elaborará de entre las propuestas que formule cada uno de sus integrantes, el cuestionario al que deberán dar respuesta los sustentantes. En la elaboración del cuestionario, el jurado deberá abarcar todos los temas previstos en la convocatoria para esta etapa del concurso. El cuestionario se integrará por un mínimo de treinta preguntas, de las cuales cada uno de los miembros del jurado elaborará diez preguntas.

Todos los sustentantes dispondrán de tres horas continuas para desahogar el cuestionario, al término de las cuales el jurado recogerá los exámenes mismos que serán firmados al margen o calce de cada hoja que los integren por el respectivo sustentante y por todos los miembros del jurado, colocándose cada uno de ellos en sobre que será cerrado y que quedará en resguardo del Presidente del jurado.

IV.- A más tardar al día hábil siguiente de haber sido concluida la prueba teórica, de todos los sustentantes y previa confirmación de la no violación de los sobres que contengan los exámenes, el jurado sesionará a fin de calificarlos y promediar resultados; los miembros del jurado individualmente emitirán por escrito la calificación que otorguen a cada examen, enseguida promediarán estos resultados para obtener la calificación que corresponde a cada sustentante; y efectuando lo anterior, en la misma sesión a que se alude, ⁹a continuación se procederá a obtener la calificación definitiva de cada sustentante, promediando los resultados que estos obtuvieron en sus pruebas práctica y teórica, de lo que se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los integrantes del jurado.

V.- Quienes desistan antes del tiempo máximo de entrega de la prueba práctica, se entenderá que abandonan el examen y podrán presentar nuevo examen, tan pronto haya una siguiente

⁹ Ley del Notariado

oposición, siempre y cuando tuviere satisfechos los requisitos previstos para solicitar inscripción al examen.

VI.- El jurado calificará cada prueba en una escala de 0 a 100 puntos. La calificación mínima aprobatoria será de 75 puntos, considerando las pruebas teórica y práctica.

VII.- El jurado atendiendo a las calificaciones obtenidas en las pruebas teóricas y práctica, determinará quién de los sustentantes aprobados, resultó con mayor puntuación para recibir la Patente de Notario Público Titular concursada.

VIII.- Si ninguno de los sustentantes obtuviera la puntuación equivalente a la calificación mínima aprobatoria, el requisito que señala la fracción XI del Artículo 28 de esta Ley, será declarado desierto y se convocará a un nuevo examen, en un plazo no menor de un año, contado a partir de la determinación que realice la Secretaría de Gobierno.

IX.- En caso de que algunos de los sustentantes empaten en puntuación, el jurado ordenará la práctica, entre ellos, de una prueba complementaria práctica y teórica, conforme a las reglas establecidas en los párrafos que preceden, para que se obtenga nueva calificación conforme a lo preceptuado en esta ley. Si por cuestiones de tiempo fuere imposible verificar la prueba complementaria en la misma fecha en que se emitió la calificación definitiva, el jurado fijará en ese momento el día y hora en que ésta deberá practicarse. Los sustentantes que hubieren empatado quedarán debidamente citados si estuvieron presentes en el momento en que se emitió la anterior determinación o se manifestaren sabedores de la misma, en caso contrario se le notificará con las formalidades de ley en un plazo de veinticuatro horas. La prueba complementaria habrá de desarrollarse dentro de los ocho días siguientes al día de la citación de los sustentantes.

X.- En todos los casos el secretario del jurado levantará por triplicado el acta correspondiente, que deberá ser suscrita por los integrantes del mismo.

XI.- Los sustentantes que obtengan calificación reprobatoria inferior a 75 pero no inferior a 60 puntos, podrán presentar nuevo examen tan pronto exista una nueva oposición, siempre y cuando tuviere satisfechos los requisitos previstos para solicitar inscripción al examen y hayan transcurrido por lo menos seis meses desde su reprobación.

XII.- Los sustentantes que obtengan una calificación inferior a 60 puntos, no podrán solicitar nuevo examen de oposición, sino pasado un año a partir de su reprobación.

Después de concluir los requisitos habrá un presidente que será encargado de entregar la calificación y se expedirá la patente tal como lo señala la misma ley en sus artículos 33 y 34 que en esencia señalan lo siguiente:

Artículo 33.- El presidente del jurado entregará al que haya obtenido la más alta calificación, una copia del acta del examen de oposición y comunicará al Titular del Poder Ejecutivo de su resultado, remitiéndole el acta del examen para los efectos del otorgamiento y publicación de la Patente de Notario Público Titular; lo cual deberá cumplimentarse dentro de los treinta días hábiles siguientes a la recepción del acta del examen.

Artículo 34.- La expedición de la Patente de Notario Público Titular se publicará en el Periódico Oficial y en al menos dos de los diarios de mayor circulación en el lugar de adscripción, comunicándose por oficio al Congreso del Estado, al Tribunal Superior de Justicia del Estado, a la Procuraduría General de Justicia del Estado, a la Dirección General del Registro Público, al Municipio de la ubicación de la Notaría y al Consejo de Notarios.

3.2.2 La patente del notario público titular para el ejercicio de la función notarial

La patente de Notario Público Titular se encuentra regulada en el artículo 35 de la misma ley el cual señala lo siguiente: para el ejercicio de la función notarial deberá contener:

I.- La autoridad que lo expida, el nombre y apellidos del profesionalista a quién se le otorga;

II.- El número de Notaría que le corresponda y la adscripción territorial asignada;

III.- El lugar y la fecha de la expedición; y

IV.- La fotografía del Notario, así como su firma. La fotografía deberá cancelarse con el sello del Poder Ejecutivo.

Artículo 36.- La Secretaría de Gobierno, a través de la Dirección General de Notarías llevará un Registro de Notarios, en el cual se tomará razón de las Patentes expedidas por el Titular del Poder Ejecutivo, los cambios de adscripción, las licencias concedidas a cada Notario, las permutas de las Notarías, las revocaciones y las suplencias que se realicen.¹⁰

3.3 Requisitos para la iniciación de la actuación del notariado

Todos los requisitos se encuentran regulados en el capítulo tercero de la Ley ya antes mencionada la cual dentro de su artículo 37 los especifica.

¹⁰ Ley del notariado

Requisitos para la Iniciación de la Actuación del Notariado

Artículo 37.- Para que él 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 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.

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.

Referente a sus funciones el artículo 40 señala lo siguiente:

El Notario deberá comenzar a ejercer sus funciones dentro del plazo de sesenta días naturales contados desde la fecha de toma de protesta. Al hacerlo así, dará aviso al público por medio del Periódico Oficial y de otro Periódico de la Localidad. Además, lo comunicará a la Secretaría de Gobierno, al Procurador de Justicia del Estado, al Registro Público y a la Dirección General de Notarías.

3.4 Funciones del notariado público

La función del Notario Público se encuentra regulada en la ley del notariado dentro del capítulo primero titulado contenido de su función dentro de su artículo 17 al 19.

Artículo 17.- 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.

Artículo 18.- 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 él asunto y que no se haya efectuado la inscripción respectiva, o bien cuando medie una autorización expresa de cualquiera de los otorgantes.

Artículo 19.- 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.

CAPÍTULO IV

Experiencia laboral en la elaboración de contratos traslativos de dominio

4.1 Fundación de la notaría

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 Notaria Publica número 55 del Estado de Quintana Roo con sede en la ciudad de Chetumal, en el año dos mil diez, un diecinueve de Noviembre.

4.1.2 Quiénes somos

La Notaria 55 actualmente se encuentra dirigida por el Licenciado Enrique Alejandro Alonso Serrato, es un equipo de profesionales del derecho, altamente competitivo.

4.1.3 Misión

La misión de la Notaria es consolidarse como una de las mejores en el estado, destacando lealtad, atención y servicio honesto seguro y rápido a la ciudadanía, a través de su equipo de profesionales altamente capacitados.

Trabajar de la mano con nuestros clientes para llegar a las soluciones que atiende a cada una de sus necesidades.¹¹

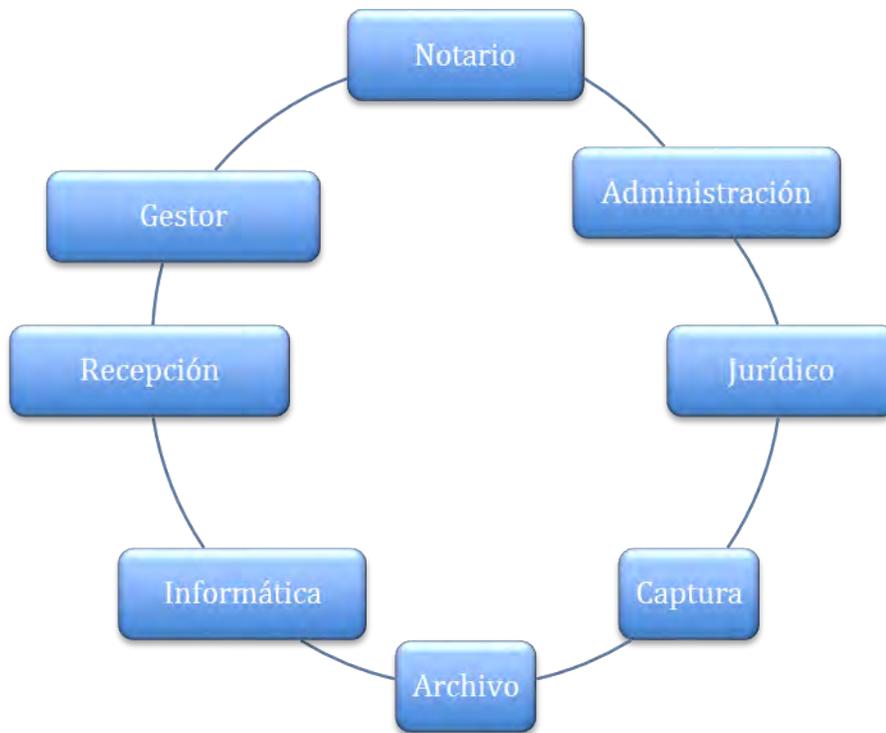
4.1.4 Visión

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

4.1.5 Organigrama de la notaría 55

El organigrama de la notaría consta de 6 áreas específicas mi función principal se desarrolla dentro del área jurídica, siendo la siguiente representación el organigrama que representa el cuerpo laboral de la notaría

¹¹ www.notaria55



4.2 Avisos preventivos

Su motivo de inicio se debe al trámite de una escritura ante el notario público, logrando impedir así que durante su vigencia se inscriba algún otro acto que pueda perjudicar los derechos de la persona en cuyo favor se realizara el aviso y a la vez se dota de seguridad jurídica la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización.¹²

¹² Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Mexico.leyderecho.org

Sirven para proteger al bien inmueble de alguna entrada de una anotación, gravamen o algo que perjudique al bien inmueble que se pretende enajenar, ya que al meter un aviso preventivo estará en primer lugar, en cuestión de enajenación, es decir por prelación, es como una seguridad que se le da tanto al bien inmueble, como al ciudadano.

El Código Civil del Estado y el Reglamento Interno del Registro Público del Estado de Quintana Roo prevén en los siguientes artículos lo referente a la prelación:

De los Principios Registrales de la Publicidad, de la Inscripción, de la Especialidad, de la Buena Fe y de la Legalidad

Artículo 3161.- El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus folios, así como de los documentos y datos electrónicos relacionados con los asientos registrales archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en dichos folios al igual que certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de una especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 1495.

Artículo 3162.- Sólo se registrarán, no por transcripción sino por inscripción de los documentos relativos, los derechos, gravámenes, actos, negocios y contratos que conforme a este Código sean registrables y cuya existencia fehacientemente se compruebe por:

I.- Los testimonios de las escrituras o actas notariales, u otros documentos auténticos;

II.- Las copias certificadas de resoluciones y providencias judiciales; y

III.- Los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador o el Juez de Primera Instancia, Menor o de Paz, se cercioraron, en la ratificación de las firmas, de la autenticidad de éstas y de que las partes, gozando de su cabal juicio, expresaron su voluntad libres de ¹³toda coacción. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y por su secretario, en su caso, y llevar el sello correspondiente.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con la anotación de la fecha, folio y número en que quedaron registrados.

Artículo 3163.- Los actos ejecutados y los negocios o contratos otorgados en otra entidad federativa sólo se inscribirán si llenan las formalidades exigidas por las leyes del lugar de su otorgamiento, a no ser que los interesados se hayan sujetado sobre el particular a las ¹⁴leyes de Quintana Roo, y si, además, dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado.

Artículo 3164.- El reglamento precisará la forma y manera en que deberán llevarse los folios del Registro y practicarse los asientos y señalará los datos que deberán contener las notas marginales y de presentación, los asientos preventivos y definitivos, y las cancelaciones tanto de las anotaciones como de los asientos.

Artículo 3165.- El Registro Público de la Propiedad operará a través de un programa informático que contendrá una base de datos, la cual deberá contar con al menos un respaldo electrónico.

Mediante el programa informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral, en los términos que fije el Reglamento.

¹⁴ Código civil del estado de Quintana Roo.

Artículo 3166.- En los casos de suspensión temporal del servicio registral electrónico por causa de fuerza mayor, podrán recibirse los documentos y continuar el procedimiento de registro de manera manual en las formas precodificadas, debiéndose una vez reestablecido el servicio, capturar en el programa informático del sistema, la información generada durante la contingencia.

Artículo 3167.- No podrá hacerse ninguna inscripción en el Registro en forma abstracta o general, sino siempre en forma concreta y especial, tanto en cuanto a la finca y el derecho que se inscribe, cómo en cuanto a la persona del titular o de las personas que en la celebración del negocio haya, en su caso, intervenido.

El reglamento especificará los datos y circunstancias que deberán expresarse en los asientos de cada uno de los tres ramos en que conforme al artículo 3198 se diversifica el Registro en el Estado.

Artículo 3168.- Los hechos, actos, negocios o contratos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán perjudicar a terceros, quienes, por el contrario, podrán aprovecharlos en cuanto les fueren favorables.

La anterior disposición no es aplicable a los casos en que se trate de hechos, actos o contratos cuya inscripción sea constitutiva, ya que sólo surtirán plenamente sus efectos entre quienes los otorgan y con la salvedad de lo dispuesto en los artículos 435 y 455, a favor o en contra de terceros, hasta que se registran.

Si llegara por no haberse aún hecho la correspondiente inscripción en el registro, quien en éste todavía figurase como dueño, a otorgar escritura de enajenación onerosa, o gratuita, a favor de un tercero, la operación tendrá validez y podrá registrarse, pero hará incurrir al enajenante en la sanción que atendiendo a la cuantía de la enajenación primera, corresponda al delito de fraude, sin perjuicio de que devuelva al primer adquirente lo que de él recibió,

con todos los gastos legales que hubiera hecho, y además lo resarza de los correspondientes daños y perjuicios. Si él tercer adquirente es de mala fe también será castigado como coautor del expresado delito, quedando afectado de nulidad absoluta el contrato por el que adquirió.

Las anteriores sanciones de reparación e indemnización económicas se impondrán, además de la privativa de la libertad, como pena pública en la sentencia penal respectiva, pero en todo caso el ofendido tendrá acción para reclamarlas en la vía civil.

Artículo 3169.- En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio referentes a bienes o derechos reales determinados, se levantará el embargo y se sobreseerá el procedimiento respecto de aquellos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro.

Artículo 3170.- Para que la constancia fehaciente de la inscripción de propiedad a que se refiere el artículo anterior pueda dar mérito al levantamiento del embargo y al sobreseimiento a que él propio artículo se contrae, es preciso que dicha inscripción de propiedad sea de fecha anterior al registro del secuestro, pues de estar ya inscrito éste cuando él tercero haya adquirido el bien embargado, se presumirá *juris et de jure*, por virtud del efecto publicitario del registro, que aquél sabía lo que compraba y que por tanto se sometía a las resultas del secuestro trabado sobre él bien por él así adquirido.

Lo mismo sucederá, por el principio de la buena fe, si no obstante no estar registrado el embargo, él adquirente tenía conocimiento del mismo cuando compró, bien porque él vendedor se lo hubiera informado o bien porque se le demuestre que lo supo por cualquier otro medio.¹⁵

¹⁵ Código civil para el Estado de Quintana Roo.

Artículo 3171.- Para los efectos de los tres artículos anteriores y los del Registro, es tercero toda persona que sin haber intervenido ni cómo autor ni como parte en un negocio jurídico específicamente determinado, inscrito en el Registro, posteriormente entra en relación con alguno de los contratantes respecto del bien o derecho que fue materia de dicho negocio, por haber adquirido a su favor derechos o gravámenes sobre ese bien o ese derecho, o por haberlos embargado.

El tercero será de buena fe si al adquirir o embargar desconoce en lo absoluto la inexactitud registral, esto es, la discordancia entre la realidad jurídica y el contenido de los asientos del Registro.

Artículo 3172.- Todo registro tiene a su favor la presunción, *juris tantum*, de haber sido hecho legalmente, por ninguna inscripción registral convalida los hechos, actos, negocios o contratos que sean nulos con arreglo a la ley.¹⁶

Para destruir tal presunción y evitar así que se pueda seguir teniendo cómo legal una inscripción incompatible con la que se pretende alcanzar, se dispone que no podrá¹⁷¹⁸ ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos e inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Del Principio Registral de la Prelación

Artículo 3173.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que sí pueden coexistir pero en orden o rango diferente, se determinará, dicha preferencia, por la prioridad de la

¹⁶ Código civil Para el Estado de Quintana Roo.

inscripción del derecho en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. Se tendrá en cuenta, en su caso, lo que sobre el particular dispone el artículo 3184.

Artículo 3174.- El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se haya dado, aunque sea extemporáneamente, el aviso que previene el artículo 3177.

Artículo 3175.- Los asientos del Registro, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o a notables, producen todos sus efectos mientras que no se declare su inexactitud por la autoridad judicial competente.

Artículo 3176.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos al Registro para su inscripción.

Artículo 3177.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, él notario o autoridad ante quien vaya a hacer el otorgamiento deberá dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitar el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. Dicho aviso deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.

El registrador, con el aviso preventivo, asentará de acuerdo al orden de prelación, la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Artículo 3178.- Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el artículo anterior, él notario o autoridad ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, un segundo aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma.

El registrador, con el aviso citado asentará de acuerdo al orden de prelación la nota de presentación del segundo aviso preventivo, la cual tendrá, esta vez, una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de dicho segundo aviso.

Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el artículo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación del primer aviso. En caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Artículo 3179.- Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos artículos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del primer aviso preventivo si hubiere sido dado, o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Artículo 3180.- Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el artículo 3177, fuere de carácter privado, deberán dar únicamente el aviso preventivo con vigencia por noventa días, el Notario o el Juez que se hayan cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos.

Artículo 3181.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los estaba produciendo.¹⁹

En cuanto al reglamento señala en sus capítulos IV Y V:

¹⁹ Código civil para el Estado de Quintana Roo.

Artículo 43: Para los efectos de los artículos 3173 y 3176 del Código, la prelación o preferencia entre derechos sobre dos o más actos que se refieren a un mismo inmueble o derechos, se determinará por la prioridad de la recepción de los documentos presentados según la fecha y el número de control ordinal que otorgue el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración.

Artículo 44: Los números de control ordinales para determinar la prelación a que se refiere el Artículo anterior, se registrarán en el Libro Electrónico de Diario de Entradas y Salidas, que deberá extender al solicitante una boleta de ingreso, que contendrá por lo menos los datos siguientes:

I Número de control ordinal, fecha y hora de entrada;

II La naturaleza del documento y el fedatario o funcionario que lo haya autorizado; así como los datos generales que identifiquen dicho documento;

III La naturaleza del hecho, negocio o acto de que se trate;

IV El nombre del servidor público que reciba el documento; y

V El nombre del interesado.²⁰

Artículo 46: Los avisos preventivos se asentarán de acuerdo al orden de prelación, a través de una nota de presentación mediante la forma precodificada que se establezca. La anotación formará parte del Folio Registral relativo al inmueble de que se trate.

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presenta otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiera la prelación que le corresponde en caso de

²⁰ Reglamento interno del Registro Público del Estado de Quintana Roo.

qué se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, en caso contrario, las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efectos.

Artículo 47: Para los efectos del Artículo 3164 del Código, la anotación preventiva es el acto por el cual, mediante la forma precodificada que se establezca y a petición de parte interesada, se asienta en el Folio Registral cualquiera de los actos o documentos a que se refiere el Artículo 3200 del propio Código.

4.3 Certificados de libertad de gravamen

Es el estatus en el que se encuentra o el resumen del bien inmueble en el cual, se indica el número de folio. Nombre del propietario o propietarios, domicilio exacto del bien inmueble el cual; es un trámite que lo hace el registro público, tal como lo marca el código antes señalado dentro de su artículo siguiente:

Artículo 3161.- El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus folios, así como de los documentos y datos electrónicos relacionados con los asientos registrales archivados.

También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en dichos folios al igual que certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de una especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 1495.

Dicho trámite, no es gratuito, no tiene vigencia y tiene un plazo de 5 días además de los siguientes requisitos:

- 1- Llenar el formato de la solicitud de certificado de libertad de gravamen
- 2- Original del recibo de pago de los derechos correspondientes y 2 copias
- 3- 1 copia de la credencial de elector.²¹

4.3.1 Compraventas

Dentro del área jurídica la figura de la compraventa se adecua a los contratos civiles, dentro de mi función principal en la notaría en lo que a esto refiere me hago cargo de la elaboración de contratos, verificación del cumplimiento con los extremos que señala la ley, interacción directa con los contratantes, señalar los errores o posibles vicios ocultos o manifestar intercambio de ideas para los contratantes y llevar a cabo el trámite hasta su estado final. Debemos tener claro qué en los contratos recaen las obligaciones, no obstante en cada contrato las partes crean y modelan ellas mismas su ley ya que pactan ellas mismas el lazo obligatorio que las unirá en el carácter que ellas quieren.

Es por eso que dentro de mi experiencia profesional a las compraventas puedo definir las como aquella figura jurídica que se puede celebrar entre personas físicas (jurídicas) y morales con la finalidad de llevarse a cabo la enajenación de dicho inmueble.

Para tal efecto el Código civil de Quintana Roo en su título segundo titulado de las personas jurídicas o morales especifica quienes se entenderán como tales dentro de su artículo 429 el cual en esencia señala lo siguiente:²²

Son personas jurídicas o morales:

I.- El Estado de Quintana Roo.

II.- Los Municipios del Estado de Quintana Roo.

²¹ www.sefiplan.qroo.gob.mx

²² Código civil de Quintana Roo.

III.- Los Organismos Descentralizados y las demás entidades de carácter público creadas o reconocidas por las leyes del Estado.

IV.- Los Partidos Políticos Constituidos, reconocidos y registrados legalmente, conforme a las leyes del Estado.

V.- Las Sociedades Civiles.

VI.- Las Asociaciones Civiles.

VII.- Las Fundaciones.

VIII.- Las Entidades de carácter privado a las que la Ley atribuya o reconozca expresamente personalidad.

Respecto a la compraventa el mismo código civil dentro de su artículo 2548 él cual señala que en el contrato de compraventa una de las partes transfiere a la otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

Cómo bien se ha dicho la compraventa es un contrato pues se debe tener claro que todo contrato tiene elementos de validez y elementos de eficacia, dentro de los elementos de existencia se puede encontrar el consentimiento en el contrato, el objeto, la forma, legitimación por mencionar algunas.

Este contrato tal como lo señala el artículo 2598 de la misma Ley no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble, en cuyo caso el contrato se perfeccionará y surtirá plenamente sus efectos, hasta que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

4.3.1.1 Operación de compraventa de un inmueble que genera IVA

Verificar qué tipo de enajenaciones provocan, exenta o salen en ceros es primordial cuando se trata de compraventa existen diferentes supuestos de los cuales mencionare algunos:

1-Cuando él vendedor es persona física y realiza un acto accidental: aquí él notario si tiene la obligación de calcular, enterar, informar y expedir el comprobante fiscal del impuesto respectivo.

2-Cuando él vendedor es persona física contribuyente habitual del IVA: él notario no tiene obligación de calcular, enterar e informar el impuesto respectivo.

3-Cuando él vendedor es persona moral: él notario no tiene obligación de calcular, enterar e informar el impuesto respectivo.

4.3.1.2 Operación de compraventa de un inmueble que no genera IVA

Este tipo de compraventa solo engloba dos supuestos como son:

- 1- Cuando es terreno: No se paga en virtud de que el inmueble objeto de esta escritura, es únicamente suelo.
- 2- Cuando es casa habitación: No se paga, en virtud de que el inmueble objeto de este instrumento está destinado y es utilizado para casa habitación.

4.3.1.3 Venta de un inmueble por persona física que genera impuesto sobre la renta

Los supuestos en los que él notario si tiene obligaciones son los siguientes:

- 1- Cuando paga ISR: Respecto a la enajenación de bienes.
- 2- Cuando resulta en cero: Dicha información será informada por él suscrito notario al servicio de la administración tributaria.
- 3- Cuando exenta el ISR: Personas Físicas.

4.4 Donación

Donar es un derecho que todos los civiles tenemos, como tal es una figura legal que se encuentra regulada por la legislación de Quintana Roo y debe ser configurada ante un notario.

El código civil de Quintana Roo dentro de su artículo 2610 define a la donación como un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, uno o más bienes de su propiedad.

Esta misma tiene especificaciones que se encuentran reguladas en los artículos posteriores.

Artículo 2611.- La donación no puede comprender bienes futuros ni tampoco todos los presentes, por donde resulta que si el donante expresa en el documento respectivo que dona la totalidad de sus bienes, la donación será nula si aquél no se reserva, en propiedad o en usufructo, lo necesario para poder subsistir según sus necesidades y circunstancias particulares.

Asimismo hacen mención el Donante que se reserva bienes suficientes para vivir y subsistir, y para el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no sufren lesión alguna con la presente

donación según sus necesidades y circunstancias particulares, cómo lo establece el artículo 2611 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; acreditando el donatario fehacientemente su entroncamiento con el acta de nacimiento.

Artículo 2612.- La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.

Pura es la donación que se otorga en términos absolutos; condicional la que depende del algún acontecimiento incierto; onerosa la que se hace imponiendo algún gravamen y remuneratoria la que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que éste no tenga la obligación de pagar.

Artículo 2613.- Cuando la donación es onerosa, sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio del bien, deducidas de él la carga o cargas impuestas.

Artículo 2614.- Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley.

Artículo 2615.- Las donaciones que se hagan para después de la muerte del donante, se regirán por las disposiciones relativas de este ordenamiento sobre Derecho Hereditario; y las que se hagan entre consortes, así como las antenuptiales, por lo dispuesto al respecto en este propio ordenamiento sobre Derecho de Familia.

Artículo 2616.- La donación es perfecta desde que el donante es notificado de la aceptación del donatario si se trata de donación de muebles, y hasta que se inscriba en el Registro si la donación es de inmuebles.

Artículo 2617.- La donación puede hacerse verbalmente o por escrito, pero sólo será verbal la que recaiga sobre bienes muebles cuyo precio no pase de cinco mil pesos.

Si excede de esta suma, pero no de cien mil pesos, se hará en escrito privado, y se reducirá a escritura pública, si el valor de los muebles donados pasa de cien mil pesos. La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

Artículo 2618.- La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante.

Artículo 2619.- Las donaciones serán inoficiosas en cuanto perjudiquen la obligación del donante de ministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley.

Artículo 2620.- Si él que hace donación general de todos sus bienes se reserva algunos para testar, sin otra declaración, se entenderá reservada la mitad de los bienes donados.

Artículo 2621.- La donación hecha a varias personas conjuntamente, no produce a favor de éstas el derecho de acrecer, a no ser que el donante lo haya establecido de un modo expreso.

Artículo 2622.- El donante sólo responde del saneamiento por evicción y por vicios ocultos del bien donado si expresamente se obligó a ello, salvo que en cuanto a los vicios se demuestre que de mala fe los ocultó para causarle perjuicios al donatario.

Lo anterior no obstante, el donatario quedará subrogado en todos los derechos del donante si la evicción se efectúa.

Artículo 2623.- Si la donación se hace con la carga de pagar las deudas del donante, sólo se entenderán comprendidas las que existan con fecha auténtica al tiempo de la donación.

Artículo 2624.- Si la donación fuere de ciertos y determinados bienes, el donatario no responderá de las deudas del donante, sino cuando sobre los bienes donados estuviere constituida alguna hipoteca o prenda, o en caso de fraude en perjuicio de acreedores.

Artículo 2625.- Si la donación fuere de todos los bienes, el donatario será responsable de todas las deudas del donante anteriormente contraídas, pero sólo hasta la cantidad concurrente con los bienes donados y siempre que las deudas tengan fecha auténtica.

Artículo 2626.- Además de las acciones a qué aluden los tres artículos anteriores con relación al donatario, los acreedores del donante siempre tendrán acción contra éste para el cobro de sus créditos, si aquél no quiere o no puede cubrirlos.

Artículo 2627.- Salvo que él donador dispusiere otra cosa, las donaciones que consistan en prestaciones periódicas se extinguen con la muerte del donante.

No todos los civiles son perceptibles de dar y recibir por lo cual la ya señalada Ley especifica los casos concretos dentro de sus artículos siguientes:

Artículo 2628.- Pueden donar sus bienes todas las personas capaces que puedan disponer de ellos, pudiendo hacerlo por sí o por mediación de un apoderado expresamente autorizado al respecto.

Los representantes legales jamás podrán donar los bienes de sus representados.

Artículo 2629.- Los no nacidos pueden adquirir por donación, con tal que hayan estado concebidos al tiempo en que aquella se hizo y nazcan vivos.

Artículo 2630.- Las personas jurídicas que conforme a la Constitución y leyes federales no puedan adquirir bienes, no podrán recibirlos a título de donación, como tampoco ninguna otra persona o personas a quienes las propias Leyes y las del Estado se los impidan.

Artículo 2631.- Las donaciones hechas simulando otro contrato a personas que conforme a la Ley no puedan recibir las, son nulas, ya se hagan de un modo directo, ya por interpósita persona.

Existen casos en los que la revocación y reducción de las donaciones para lo cual la legislación señala lo siguiente:

Artículo 2632.- Las donaciones legalmente hechas por una persona que al tiempo de otorgarlas no tenía hijos, pueden ser revocadas por él donante cuando dentro de los cinco años siguientes a la donación le hayan sobrevenido hijos. Él donante no puede renunciar a este derecho anticipadamente a dicha superveniencia.

Si transcurren esos cinco años sin que él donante haya tenido hijos o habiéndolos tenido no ha revocado la donación, ésta se volverá irrevocable. Lo mismo sucederá si él donante muere dentro de ese plazo de cinco años sin haber revocado la donación.

Si dentro del mencionado plazo naciere un hijo póstumo del donante, la donación se tendrá por revocada en su totalidad por simple ministerio de la ley. La declaración correspondiente la hará el juez a petición del representante legal *del póstumo* y previa audiencia del donatario.

En cambio, si se trata de hijos que no sean póstumos pero que tengan derecho a la herencia, cuyo padre haya muerto sin haber revocado la donación, ésta, a petición de ellos, podrá reducirse en los términos de ley, a no ser que él donatario tome sobre sí la obligación de ministrar los alimentos y la garantice debidamente.

Artículo 2633.- La donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos:

I.- Cuando sea menor de cinco mil pesos;

II.- Cuando sea antenupcial;

III.- Cuando sea entre consortes;

IV.- Cuando sea puramente remuneratoria.

Artículo 2634.- Revocada la donación por superveniencia de hijos, serán restituidos al donante los bienes donados, o su valor si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos.

Artículo 2635.- Si el donatario hubiere hipotecado los bienes donados, subsistirá la hipoteca, pero tendrá derecho el donante de exigir que aquél la redima. Esto mismo tendrá lugar tratándose de prenda, anticresis, usufructo o servidumbre impuestos por el donatario.

Artículo 2636.- Cuando los bienes no pueden ser restituidos en especie, el valor exigible será el que tenían aquellos al tiempo de la donación.

Artículo 2637.- El donatario hace suyos los frutos de los bienes donados hasta el día en que se le notifique la revocación, o hasta el día del nacimiento *del póstumo*, en su caso.

Artículo 2638.- La acción de revocación por superveniencia de hijos corresponde exclusivamente al donante y *al póstumo*, pero la reducción por razón de alimentos tiene derecho a pedirla todos los que sean acreedores alimentistas.

Artículo 2639.- El donatario responde sólo del cumplimiento de las cargas que se le imponen con el bien donado, y no está obligado personalmente con sus bienes. Puede sustraerse a la ejecución de las cargas abandonando el bien donado, y si éste perece por caso fortuito, queda libre de toda obligación.

Artículo 2640.- La donación puede ser revocada por ingratitud:

I.- Si el donatario comete algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o de los ascendientes, descendientes o cónyuge de éste;

II.- Si el donatario rehúsa socorrer, según el valor de la donación, al donante que ha venido a pobreza.

Artículo 2641.- Es aplicable a la revocación de las donaciones hechas por ingratitud lo dispuesto en los artículos del 2633 al 2636.

Artículo 2642.- La acción de revocación por causa de ingratitud no puede ser renunciada anticipadamente, y prescribe en un año, contado desde que él donador tuvo conocimiento del hecho.

Esta acción no podrá ejercitarse contra los herederos del donatario, a no ser que en vida de éste hubiese sido intentada.

Tampoco puede ejercitarse por los herederos del donante si éste, pudiendo, no la hubiese intentado.

Artículo 2643.- Las donaciones inoficiosas no serán revocadas ni reducidas cuando, muerto el donante, él donatario tome sobre sí la obligación de ministrar los alimentos debidos y la garantice conforme a derecho.

Artículo 2644.- Las donaciones inoficiosas serán anuladas en su totalidad si él perjuicio que con ellas se cause a los acreedores alimentarios es superior a lo donado; pero si este perjuicio no iguala al valor de lo que se donó, no habrá lugar a la nulidad, sino sólo a la reducción de la donación en la parte que fuere necesario.

Artículo 2645.- La reducción de las donaciones comenzará por la última en fecha, que será totalmente suprimida si la reducción no bastare a completar los alimentos.

Si él importe de la donación menos antigua no alcanzare, se procederá, respecto de la anterior, en los términos establecidos en el párrafo que precede, siguiéndose él mismo orden hasta llegar a la más antigua.

Habiendo diversas donaciones otorgadas en él mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas a prorrata.

Artículo 2646.- Si la donación consiste en bienes muebles, se tendrá presente para la reducción el valor que tenían al tiempo de ser donados.

Artículo 2647.- Cuando la donación consista en bienes raíces que fueren cómodamente divisibles, la reducción se hará en especie.

Cuando el inmueble no puede ser dividido y el importe de la reducción exceda de la mitad del valor de aquél, recibirá el donatario el resto en dinero.

Cuando la reducción no exceda de la mitad del valor del inmueble, el donatario pagará el resto.

Artículo 2648.- Revocada o reducida una donación por inoficiosa, el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado.

Artículo 2649.- En cualquier caso de nulidad, o rescisión de la donación, se observará lo dispuesto en los artículos 2364 a 2367.

4.5 Sucesiones testamentarias e intestamentarias

Las sucesiones testamentarias tienen lugar cuando una persona muere, se dice que son sucesiones testamentarias cuando él *de cujus* (occiso) ha dejado previamente un testamento donde estipula su voluntad de sus respectivos bienes, y se habla de sucesiones intestamentarias cuando él *de cujus* no ha dejado ningún testamento para sus bienes, en ambos casos se hace un juicio uno para abrir testamento y otro para adjudicar al heredero o posibles herederos; ambos se pueden llevar ante un notario o a través del juzgado donde el bien o bienes se encuentren.

Los que se presumen de tener derecho de ambas suelen ser cualquiera de los dos cónyuges que quede vivo, hijos si en su caso hubiera y cualquiera que crea que le asista el derecho.

Los juicios sucesorios cuentan con 4 etapas:

- 1- Demanda de la herencia.
- 2- Inventario y Avalúo.
- 3- Administración.
- 4- Partición.

Presumen un tiempo mínimo de 6 meses o un año y medio, pudiéndose a largar hasta por 4 años, todo depende de la particularidad de cada caso.

Las sucesiones ante notario serán de orden convencional y no jurisdiccional.

4.5.1 Supuestos legislativos de tramitación o continuación de tramitación de sucesión ante notario

Sucesión testamentaria cuando todos los herederos sean mayores de edad

Siempre que sea un testamento público abierto, todos los herederos podrán ser mayores de edad, menores emancipados o personas jurídicas, esta tramitación se puede hacer sin tomar en cuenta el último domicilio del autor de la sucesión.

Sucesión intestamentaria cuando todos los herederos sean mayores de edad y estén de acuerdo

Se podrá hacer ante un notario público siempre y cuando no existiera controversia alguna, los presuntos herederos estén de acuerdo, sean mayores de edad y él autor de la sucesión haya tenido su último domicilio dónde se encuentre el bien.

Continuación de sucesión testamentaria o intestamentaria ante notario, iniciadas en un juzgado cuando los herederos nombrados sean mayores de edad y estén de acuerdo

La escritura que se otorgaría sería “La protocolización de inventarios y adjudicación de bienes por herencia”. En ella los herederos podrán acuerdos que estimen convenientes.

4.5.2 Adjudicaciones testamentarias e intestamentarias

Una vez que se ha desarrollado el proceso ya sea ante un Notario o ante un Juez la adjudicación es la figura en la que se le va a escriturar a la nueva o nuevos herederos según sea el caso.

Si el proceso se hizo ante un juzgado es necesario presentar copias del expediente con la sentencia de adjudicación para poder hacer el trámite correspondiente.

En cuanto a la adjudicación de bienes hereditarios según el artículo 814 del código de procedimientos civiles del Estado de Quintana Roo se otorgará con las formalidades que por su cuantía la Ley exige para su venta. El Notario ante el que se otorgare la escritura será designado por el albacea.

Según el artículo 818 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Quintana Roo la tramitación ante un Notario será cuando todos los herederos fueren mayores de edad y hubieran sido instituidos en un testamento público.

Conclusiones

De mi experiencia profesional obtenida en la notaría 55, puedo concluir que a lo largo de estos 5 años me he dado cuenta de lo esencial que es adquirir experiencia en un trabajo acorde a tu carrera profesional , la importancia que fueron mis conocimientos obtenidos en la Universidad de Quintana Roo.

La licenciatura me aportó los conocimientos fundamentales para poder desempeñarme en el ámbito laboral, gracias al amplio perfil de egreso con la que cuenta la Licenciatura en Derecho.

Estos conocimientos han sido de gran utilidad dentro de mi desempeño jurídico en la notaria, debido a que el plan de estudios de la carrera y las asignaturas me ha aportado los elementos esenciales para poder desarrollarme en esta área.

He desempeñado conocimiento y adquirido habilidades debido a que en la notaria puedes tener un campo laboral muy completo en ciertas ramas del derecho, con el objetivo de tener un crecimiento profesional y personal con rendimiento a lo que será mi vida profesional.

Tener la oportunidad de estar trabajando en la notaria me ha dado la experiencia de ayudar y dirigir a la ciudadanía en lo que me ha tocado asistirles.

Considero importante la creación de un reglamento interno en la notaria pues esto daría más credibilidad, sustento y ayudaría a incentivar al personal que sea parte de este grupo de trabajo.

De manera particular considero que he podido desarrollarme ampliamente en la función que tengo en mi trabajo por los conocimientos previos que obtuve en mi carrera dentro del área civil con las materias principales de la función notarial como lo es el derecho notarial y registral ; a pesar de que es una rama que es muy extensa considero que si me brindo los conocimientos básicos para desarrollarme en esta área previo a mi experiencia laboral.

Tal como el plan de estudios lo abarca dentro de la notaria también he desarrollado funciones apegadas a las materias de derecho sucesorio y podría decir que hasta mercantil ;por lo cual considero pertinente recomendar ampliar el plan de estudios no en temática si no en practica pues aunque uno sale sabiendo los temas o el enfoque al que se refiere algún termino , es necesaria la practica , saber a donde o a que instituciones dirigirse al ejercer la practica profesional.

Referencias Bibliográficas:

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.

Heriberto Castillo “Propuesta de Redacciones Fiscales (Para las Escrituras), México, 2018

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

Francisco Lozano Noriega, “Cuarto curso de derecho civil: Contratos”

Códigos y Leyes:

Ley orgánica de la universidad.

Ley del notariado.

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

Código civil del estado de Quintana Roo.

Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.

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>

www.ordenjuridico.gob.mx

www.sefiplan.qroo.gob.mx

<http://www.uqroo.mx>

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

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

<http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/compraventa-de-vivienda>

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

www.congresoqroo.gob.mx

<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.tsjqroo.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

https://www.google.com.mx/search?q=permuta&rlz=1C1KMZB_enMX590MX590&oq=permuta&aqs=chrome..69i57j0l5.2053j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8#q=que+es+un+certificado+