



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO**

**Monografía por experiencia profesional**

Mi experiencia como Proyectista de Instrumentos Notariales en la Notaría Pública  
Número 122.

**TRABAJO MONOGRAFICO**

Para obtener el grado de

**LICENCIADO EN DERECHO**



**Presenta**

Julio Efraín Acosta Ayala



**Asesores titulares**

Lic. Víctor Lorenzo Salaya Sumohano, Mtro. Marco Antonio Álvarez Trejo y Mtro.  
Miguel Marcial Canul Dzul

Playa del Carmen, Quintana Roo a 09 de abril del 2024



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

**DEPARTAMENTO DE DERECHO**

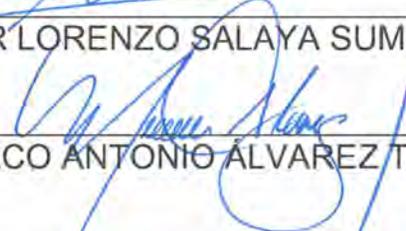
Mi experiencia como Proyectista de Instrumentos Notariales en la Notaría Pública  
Número 122.

**Presenta**

**Trabajo Monografico elaborado bajo supervisión del comité de Asesoramiento y  
aprobación como requisito para obtener el grado de  
LICENCIADO EN DERECHO**

**COMITÉ**

ASESOR TITULAR:   
LIC. VÍCTOR LORENZO SALAYA SUMOHANO

ASESOR TITULAR:   
MTRO. MARCO ANTONIO ÁLVAREZ TREJO

ASESOR TITULAR:   
LIC. MIGUEL MARCIAL CANUL DZUL

ASESOR SUPLENTE:   
MTRO. CARLOS MOISES HERRERA MEJÍA

ASESOR SUPLENTE:   
LIC. ALMENDRA ALEJANDRA CHION MAY

Playa del Carmen, Quintana Roo a 09 de abril del 2024





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO

## Carta de Cesión de Derechos

En mi calidad de autor(a) de la Monografía titulada **“MI EXPERIENCIA COMO PROYECTISTA DE INSTRUMENTOS NOTARIALES EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 122”**, presentada para obtener el título de Licenciado en Derecho, es de mi plena voluntad:

- Autorizar a la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo para que se encargue de la divulgación científica total o parcial de esta obra, en formato impreso o digital, sin limitación en el tiempo, por los medios que dicha institución decida, y con fines educativos o académicos exclusivamente.
- Aceptar que los lectores puedan descargar, almacenar, copiar y distribuir gratuitamente la versión final aprobada de la Monografía, siempre y cuando se realice sin fines comerciales, no se generen obras derivadas y se mencione la autoría de la obra.
- Reutilizar la versión final aprobada de la Monografía con propósitos educativos o académicos y a publicar la obra, en formato impreso o digital, siempre y cuando no se generen nuevos derechos que impidan a la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo continuar con la divulgación científica de la obra.
- Aceptar que, si la Monografía es publicada con fines comerciales, esta no debe denotar, contener, insertar o incluir en ninguna parte interna o externa de la publicación el escudo, emblema, logotipo o nombre de la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo. En caso contrario, debo obtener previamente la autorización por escrito del representante legal de la Universidad.
- Ingresar al repositorio que me indique el Área de Biblioteca del Campus al que pertenezco el archivo final de mi trabajo de titulación en el formato que se me solicite.
- Autorizo en este acto a la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo para que difunda mi información personal, tales como mi nombre y/o seudónimo, correo electrónico en la plataforma utilizada por la Institución, por lo que, la eximo de cualquier responsabilidad y/o futura reclamación presente por la protección de datos personales señalados en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

Chetumal, Quintana Roo, a 10 de abril de 2024

Firma

Julio Efraín Acosta Ayala





## Declaración de Originalidad

Chetumal, Quintana Roo, a 10 de abril de 2024

En mi calidad de autor de la Monografía titulada **“MI EXPERIENCIA COMO PROYECTISTA DE INSTRUMENTOS NOTARIALES EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 122”**, que presento para obtener el título de Licenciado en Derecho, declaro bajo protesta de decir verdad que:

Este trabajo Monográfico es original e inédito, de mi propia autoría intelectual.

Si bien contiene parcialidades del contenido de obras, las mismas son citadas y respaldadas en el reconocimiento del derecho moral de los autores; por lo que no es una traducción ni una versión mejorada de otro documento publicado o aún sin publicar.

No ha sido utilizada anteriormente para obtener algún grado académico, ni ha sido publicado por cualquier medio.

En todas las citas y las paráfrasis que utilizo, identifico las fuentes originales e incluyo las referencias completas en el apartado correspondiente.

Identifico la procedencia de las tablas y figuras (gráficas, mapas, diagramas, esquemas ilustraciones, arte digital, fotografías u otros) previamente publicadas, reconociendo el derecho moral de los autores.

Todos los contenidos de esta Monografía están libres de cualquier violación en materia de derechos de autor, por lo que asumo la responsabilidad de cualquier litigio o reclamación relacionada con derechos de propiedad intelectual, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo.

Reconozco que la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo no comparte necesariamente las afirmaciones que en esta Monografía se plantean.

**Firma Autor**

Julio Efraín Acosta Ayala

Chetumal, Quintana Roo a 15 de abril del año 2024

A quien corresponda:

Yo, Julio Efraín Acosta Ayala egresado de la Licenciatura en Derecho; por este medio de la presente y en conformidad con el transitorio segundo del Reglamento de Titulación y el principio de no retroactividad, solicito que **no se me aplique de forma retroactiva** en mi perjuicio la norma, así como se me exceptúe de la entrega del reporte anti-pagio y demás oficios derivados del mismo, esto para poder continuar con mi trámite de titulación.

Sin otro particular por el momento, y en agradecimiento de la atención prestada a la presente, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente



Julio Efraín Acosta Ayala

## **Dedicatoria y agradecimientos**

Este trabajo monografico va dedicado a mis padres.

A mis amigos. El Arq. Pablo S y la Conta. América M, gracias por escucharme en mis momentos que más los necesitaba y por todo su apoyo.

A mis hermanas, gracias por motivarme y no dejar que me rinda.

Un agradecimiento especial a aquellos que me dieron una oportunidad en crecer personal y profesionalmente, a mis maestros de vida y a quienes fueron aportando de a poquito en conocimiento, valores, aptitudes y actitudes que me están formando y desarrollando en lo que soy ahora. A la Licenciada Minnie Salinas, por ser alguien que me motivo y aporto a este ser humano buenos conocimientos y experiencias que no olvidare.

## **Introducción**

Estimado lector, en este presente trabajo monografico encontraras una redacción de mi experiencia profesional a lo largo de estos 3 años en la Notaría Pública 122, ubicado en la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, la cual es dirigida por el notario titular el Maestro en Derecho Marco Antonio Álvarez Trejo y su notario auxiliar el Licenciado en Derecho Víctor Lorenzo Salaya Sumohano, quienes me han dado la oportunidad de tener la experiencia laboral dentro del campo en derecho, en la cual pretendo alcanzar el titulo de Licenciado en Derecho.

Durante mi comienzo en la Notaria me dedique desde la gestoria hasta actualmente asesor jurídico y proyectista de instrumentos notariales, como lo son los contratos de compraventa, constitución de fideicomisos irrevocables en zona restringida, poderes, testamentos, certificaciones, ratificaciones, contratos de dación en pago, constitución de sociedades mercantiles, entre otros.

Este trabajo monografico espero que tenga un beneficio para cualquier lector, que es la importancia de saber todos los alcances juridicos y poder ampliar los conocimientos en la materia y todo lo que englobe a la rama del derecho notarial.

## índice

<i>Dedicatoria y agradecimientos</i> .....	3
<i>Introducción</i> .....	4
<b><i>CAPITULO I. FORMACIÓN ACÁDEMICA EN LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO</i></b> .....	7
1.1 Historia de la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo .....	8
1.1.1 Fines de la Universidad .....	8
1.1.2 Identidad Universitaria .....	9
1.1.2.1 Misión .....	9
1.1.2.2 Visión 2024.....	10
1.2 Licenciatura en Derecho .....	11
1.2.1 Objetivo Curricular .....	11
1.2.2 Perfil del Aspirante .....	11
1.2.3 Perfil del Egresado .....	12
<b><i>CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NOTARÍAS PÚBLICAS EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO</i></b> .....	13
2.1 ¿Qué es una Notaría Pública? .....	14
2.2 Requisitos para Obtener una Patente de Notario Público Titular .....	17
2.3 Requisitos para el Ejercicio del Notario .....	20
2.4 ¿Qué es un Notario Público?.....	21
2.5 Las Funciones de un Notario Público.....	22
<b><i>CAPITULO III. MI LUGAR DE TRABAJO, NOTARÍA PÚBLICA 122 DEL ESTADO DE QUINTANA ROO</i></b> .....	24
3.1 ¿Quiénes somos? .....	25
3.2 Organigrama de la Notaría Pública 122.....	25
3.2.1 Notario Titular .....	25
3.2.2 Notario Auxiliar .....	26
3.3 Misión .....	26
3.4 Visión .....	26
<b><i>CAPITULO IV. FUNCIONES QUE DESEMPEÑE COMO GESTOR</i></b> .....	27
4.1 ¿Qué es un Gestor? .....	28
4.2 Funciones que Desempeño como Projectista .....	28

4.2.1 Ingreso de Escrituras Públicas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio .....	28
4.2.2 Certificado de Libertad de Gravamen.....	30
4.2.3 Aviso Preventivo.....	31
<b><i>CAPITULO V. FUNCIONES QUE DESEMPEÑO COMO PROYECTISTA EN LA NOTARIA PÚBLICA</i></b> .....	<b>122</b>
.....	<b>33</b>
5.1 Funciones que Desempeño como Proyectista .....	34
5.1.1 Constitución de Fideicomiso Irrevocable Traslative de Dominio en Zona Restringida .....	35
5.1.2 Constitución de Sociedades Mercantiles .....	37
5.1.3 Poder Notarial .....	38
5.1.4 Testamentos.....	39
5.1.5 Compraventa de bienes inmuebles.....	40
5.1.6 Certificaciones .....	41
<b><i>Conclusión</i></b> .....	<b>42</b>
<b><i>Fuentes de información</i></b> .....	<b>45</b>

**CAPITULO I. FORMACIÓN ACÁDEMICA EN LA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

## **1.1 Historia de la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo**

La Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo es el centro académico en su tipo más joven del país. Su creación reponde a un viejo anhelo de los Quintanarroenses de contar con un centro de educación superior para formar profesionales en las áreas sociales, las humanidades, las ciencias básicas y las áreas tecnológicas de mayo demanda y consumo en esta época de alta competitividad.

Antes conocida como “*Universidad de Quintana Roo*” nombrada así conforme al decreto “*Por el que se crea la Universidad de Quintana Roo, como organismo descentralizado y de interés público y social del estado de Quintana Roo*” de fecha 31 de mayo del año 1991.

No fue hasta el día 24 de marzo del año 2022 que mediante el decreto número 222<sup>1</sup>, que la conocida “Universidad de Quintana Roo” se convierte en un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Quintana Roo, convirtiéndose en la “Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo” y seguir impartiendo educación superior, dotada de autonomía para gobernarse, expedir sus reglamentos, elegir de manera independiente a sus autoridades, planear, llevar a cabo sus actividades y aplicar sus recursos, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Su creación hizo sumar experiencias retomadas durante aproximadamente setenta años en educación para brindar los innovadores conceptos para convertirla en la universidad de excelencia para los ciudadanos Quintanarroenses.

### **1.1.1 Fines de la Universidad**

Basandonos de lo establecido en el Artículo 3 de su Ley orgánica, la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo, contempla los siguientes fines:

*“1.- Impartir educación superior en los niveles técnicos, de licenciatura, estudios de Posgrado, cursos de actualización y especialización mediante las diferentes*

---

<sup>1</sup> <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/decreto-de-creacion/>

*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;*

*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.<sup>12</sup>*

### **1.1.2 Identidad Universitaria**

La Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo, tiene el quehacer comprometido a Formar profesionistas sólidamente preparados, comprometidos con el progreso del ser humano, fuertemente vinculado con la sociedad, capaz de contribuir al fortalecimiento de la cultura y al desarrollo social y económico de Quintana Roo y México.<sup>3</sup>

#### **1.1.2.1 Misión**

Su misión el formar profesionistas comprometidos con el progreso del quintanarroense, para que sean profesionistas con espíritu emprendedor, innovador y de pensamiento crítico y colaborativo; que se orienten a la superación personal y a la autoformación, inspirados en el desarrollo de la justicia social; y que, comprometidos con el progreso del ser humano, se vinculen vigorosamente con la sociedad, para que la universidad,

---

<sup>2</sup> <https://www.uqroo.mx//nuestra-universidad/documentos/legislacion/ley-organica/#cap2>

<sup>3</sup> <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/nuestro-quehacer/>

paralelamente a su atención a las demandas del Estado de Quintana Roo y del Sureste Mexicano, proyecte sus actividades hacia Centroamérica y el Caribe y contribuya a la preservación, enriquecimiento y difusión del acervo natural y cultural, estatal, nacional, regional y universal.<sup>4</sup>

### **1.1.2.2 Visión 2024**

Su misión es ser una universidad autónoma con un modelo educativo de vanguardia implementado eficazmente en todas nuestras áreas.

Su cuerpo docente es reconocido en el ámbito estatal, nacional e internacional por su alta habilitación y por la calidad de sus contribuciones al conocimiento científico y desarrollo tecnológico, fruto del desarrollo de la investigación y la innovación técnica que contribuye al desarrollo regional, nacional y universal.

Todas sus proposiciones se ciñen a la legislación, normativas y reglamentación actuales. Por tanto, se garantiza y otorga la seguridad jurídica de que la universidad asume como identidad propia el respeto al derecho vigente.

La normalidad de la sistemática innovación en la universidad, se da por medio de dos componentes propios de un recinto del saber: flexibilidad y creatividad. En específico, asumimos una triada ineludible de transformación permanente: de ritmos, de medios y de contextos.

Ha logrado una adecuada articulación entre la innovación social y la institucional, en donde la preocupación por la calidad de la educación es la premisa que posibilita el diálogo y la participación responsable de todos los actores educativos.

La Universidad Autónoma de Quintana Roo, cuenta con una estructura organizacional acorde a nuestro marco normativo y modelo educativo y hemos modernizados los procesos y sistemas para la gestión que apoya eficaz y eficiente nuestras funciones sustantivas.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> <https://www.uqroo.mx/mision-y-vision-uqroo/>

<sup>5</sup> <https://www.uqroo.mx/mision-y-vision-uqroo/>

## **1.2 Licenciatura en Derecho**

El orden jurídico nacional y el proceso de globalización de la economía con las continuas reformas y leyes que de él se derivan, proponen el desarrollo de la sociedad, dentro de un marco de legalidad que determine la prevalencia del Estado de Derecho, en el que la impartición de justicia garantice la libertad individual y el respeto de los derechos humanos.

Las exigencias en este sentido, obligan a la formación de profesionistas en Derecho, capaces de resolver los problemas sociales, económicos y políticos, empleando los recursos legales, con profundo conocimiento del contenido de los mismos, y aplicándolos con alto sentido humano, congruente con la ética que el ejercicio de la profesión exige.

La Carrera de Licenciatura en Derecho, juega un papel de suma importancia en el desarrollo social, ya que responde a las necesidades de resolver los conflictos sociales de manera ordenada aplicando normas jurídicas, y haciendo prevalecer la justicia y la equidad en la medida de lo humanamente posible.

### **1.2.1 Objetivo Curricular**

Formar a profesionales con alta capacidad para conocer, entender, interpretar y aplicar las normas jurídicas, reguladoras de las relaciones entre los integrantes de una colectividad determinada, entre ellos y el Estado, partiendo de la estructura de éste, de sus órganos, de las actividades que realiza, de las potestades que le son inherentes, así como de su vinculación con los individuos en particular, siempre con la pretensión de promover y aspirar a la consecución de los valores que dan sentido y hacen posible la vida social.

### **1.2.2 Perfil del Aspirante**

Los aspirantes que aspiren a ingresar a la Licenciatura en Derecho, deberán cumplir con las características establecidas en el Plan de Estudio, las cuales deberán ser las siguientes:

- Vocación de servicio, justicia y juicio analítico para entender los fenómenos jurídicos, y proponer soluciones en base a la relación de las normas jurídicas, vinculándolas con la realidad social;
- Interés por el estudio de las disciplinas sociales y amplia la cultura general;
- Dominio de la lógica, que le permitirá desarrollar gran capacidad de análisis y síntesis, objetividad de juicio y espíritu crítico;
- Poser 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.

### **1.2.3 Perfil del Egresado**

El estudiante egresado de la Licenciatura en Derecho de la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo, estará adiestrado para:

- Capacidad para ejercer distintos oficios jurídicos;
- Compromiso con la preservación de la identidad de la Nación;
- Proponer soluciones a los problemas legales que surjan entre los individuos y las entidades;
- El estudio de problemas jurídicos y proposición para la creación de nuevas normas;
- El sentimiento de la responsabilidad y compromiso con el desarrollo económico del país;
- Procurar mediante la interrelación de conocimientos, la solución de situaciones jurídicos-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.

**CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NOTARÍAS  
PÚBLICAS EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO**

## 2.1 ¿Qué es una Notaría Pública?

Para comenzar, quiero comentarles que actualmente en el Estado de Quintana Roo, se cuentan con 124 Notarías Públicas, cada una conforme a lo establecido en la Ley del Notariado del Estado, están sujetas a señalar su ubicación, datos de contacto, el titular y horarios de trabajo.

Respecto a los límites territoriales que tendrán cada uno, se menciona en el artículo 9 de la Ley del Notariado que dice lo siguiente:

*“Artículo 9.- Los Notarios Públicos, para el ejercicio de su función, únicamente podrán establecer una oficina, denominada Notaría Pública, dentro de la adscripción territorial establecida en la patente o nombramiento respectivo, autorizado por la Secretaría de Gobierno, sin que puedan hacerlo al interior de un despacho de abogados u otros profesionales, empresas u oficinas públicas y privadas. Los Notarios Públicos no podrán tener otro nombramiento o Patente de Notario Público ni de Corredor Público o de cualquier otra figura investida de fe pública notarial o mercantil, en cualquier entidad federativa del país. La contravención a esta disposición será causa de revocación de la patente o nombramiento.*

*Los actos y contratos celebrados en presencia del Notario Público y dentro de su adscripción, podrán referirse a personas o bienes de cualquier otro lugar.”*

Cada Notario tendrá la obligación de publicar su ubicación de su oficina, siempre y cuando pertenezca a la adscripción territorial establecida en la patente.

Colegialmente llamado “entrañas” de una Notaría Pública son elementos específicos conformados por el protocolo, apéndice, índice, sello y archivo, esenciales para que el servicio notarial surta un buen ejercicio a sus funciones, a lo cual se definen de la siguiente manera:

- 1) El apéndice por cada libro, el notario debe llevar un orden de cada uno de los instrumentos notariales, las escrituras y de las actas.

- 2) El índice es una libreta en la cual se acentaran por orden alfabético los datos generales de las personas físicas.
- 3) El sello de autorizado es obligatorio para el acto notarial, como su nombre lo indica, se autoriza toda la documentación relacionada con su actuación del notario.
- 4) El archivo, esta compuesto por todos los expedientes, protocolos y cualquier otro documento que formen parte de su apéndice.

La actividad jurídica del notariado en nuestro país, es una actividad identificada desde el México Prehispánico y la Colonia aproximadamente.

*“En el México prehispánico no existían normas de carácter civil, ni tampoco su tradición escrita estaba muy definida. No había registros acerca de las propiedades de las parcelas ni de las chinampas cuando había una nueva familia, y así era necesario se permitía al individuo desecar una pequeña porción del lago para que obtuviera tierra de arado suficiente <sup>1</sup>”.*

Se tiene antecedentes que en esa época había nula figura como tal de la existencia de un “notario”, sin embargo se podría mencionar a los “Tlacuilos”, quienes eran indígenas de la época prehispánica que se dedican a ser pintores-escribanos.

*“El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos explica la función del Tlacuilo, que era la de redactar y relacionar hechos así como asesorar a las partes contratantes cuando se necesitaba realizar una operación, pero no tenían el carácter de funcionarios públicos ni de fedatarios”.*

Por lo cual podemos decir que el Tlacuido es un antecedente histórico en México, para la definición de lo que hoy se conoce como notario.

Durante el Virreinato, siendo Hernán Cortés uno de los primeros fedatarios de la Nueva España, solicitándole la escribanía al Rey.

En la época colonial en México se tiene registrado con fecha 9 de agosto del año 1525 el primer volumen del protocolo de Juan Fernández Del Castillo, instrumento que llevo el

número uno, y se trataba de un mandato conferido por Mendoza Suárez a Martín del Río, para cobrar cierta cantidad a Pedro Maya, a lo que vendría siendo el protocolo más antiguo, el cual se tiene guardado en el Archivo General De Notarias, de Juan Fernández del Castillo, correspondiente al año citado.

*“Pero la primera organización notarial que se estableció fue la Cofradía de los Cuatro Evangelistas. Desde 1947 los escribanos de la ciudad de México, decidieron formar una cofradía que llamaron “De los cuatro Evangelistas”, cuya producciones y licencias son del año 1592. Estaba integrada por los escribanos y sus familiares, con la finalidad de ayudar moral tanto económicamente a sus familiares en caso de defunción. Esta cofradía recibió beneficios religiosos por Sixto V y Pío VI. En 1777 decayó la institución como agrupación porque admitió en su seno a toda clase de personas”.*

*“Real Colegio de Escribanos de México. Un grupo de escribanos de la ciudad de México inicio en 1776 gestiones ante el rey para erigir su Colegio de Escribanos (...) El 27 de Diciembre de 1792 se erigió solemnemente el Real Colegio de Escribanos de México, bajo el patrocinio de los “cuatro evangelistas”.*

El 24 de enero de 1793 la Real Audiencia fundó la Academia de enseñanza notarial y su principal función era concurrir por los aspirantes a escribanos dos veces por mes, así mismo crea el puesto de revisor de protocolo.

“Este Real Colegio de Escribanos de México, se cree que es el primero fundado en el continente; ha funcionado ininterrumpidamente desde su fundación y, actualmente se le llama y conoce como “Colegio de Notarios de la Ciudad de México, D.F.”

Actualmente el fundamento jurídico esta establecido en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, que dice lo siguiente: *“Cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras”;*<sup>6</sup> el cual fuerza a que se tengan por ciertos determinados actos ante los estados y frente a quienes no presenciaron su celebración.

---

<sup>6</sup> <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Ahora bien, en el artículo 11 menciona que la función notarial podrá ejercerse en cualquier día, sea hábil o inhábil; la Notaría estará abierta por lo menos ocho horas diarias, sin embargo, podrá cerrarse en días inhábiles. El horario de trabajo de su oficina, deberá estar a la vista del público.

Además que el Notario Público, Titular, Auxiliar o Suplente, señalará claramente al exterior de su oficina: el número de Notaría y nombre completo y apellidos.<sup>7</sup>

## 2.2 Requisitos para Obtener una Patente de Notario Público Titular

Debemos tener por lo menos estos cuatro conceptos bien definidos, por lo siguiente:

- **Patente:** La autorización que otorga el Poder Ejecutivo del Estado, por virtud de la cual autoriza y otorga la investidura de fedatario público a un profesional del Derecho para que elabore instrumentos públicos que gozan de la presunción legal de verdad y ejerza funciones como Notario Público Titular.
- **Nombramiento:** La autorización que otorga el Poder Ejecutivo del Estado, por virtud de la cual autoriza y otorga la investidura de fedatario público a un profesional del Derecho para que elabore instrumentos que gozan de la presunción legal de verdad y ejerza funciones como Notario Público Auxiliar o Suplente.
- **Notario Público Titular:** Es el profesional del derecho que recibe del Poder Ejecutivo del Estado, patente para ejercer la función notarial, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley del Notariado
- **Notario Público Auxiliar:** Es el profesional del derecho que recibe del Ejecutivo del Estado, a propuesta del Notario Titular, nombramiento para ejercer la función notarial, en los términos de la Ley del Notariado.<sup>8</sup>

Para obtener la patente de Notario Público Titular en los términos de esta ley, se requiere:

---

<sup>7</sup> Artículo 11, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

<sup>8</sup> Artículo 23, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

- I.** Ser de nacionalidad mexicana y tener veintiocho años de edad, a la fecha de la presentación del examen;
- II.** Tener residencia en el Estado de cuando menos cinco años ininterrumpidos, anteriores a la fecha de su solicitud de examen;
- III.** Contar con título de Licenciado en Derecho o Abogado y cédula profesional, ambos expedidos legalmente, con antigüedad mínima de cuatro años contados a la fecha de la convocatoria, y acreditar cuando menos veinticuatro meses de práctica notarial ininterrumpida, bajo la dirección y responsabilidad de algún Notario Titular del Estado de Quintana Roo;
- 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 las funciones de 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 en alguna entidad federativa, con causa justificada, ni haber sido sancionado administrativamente con motivo de su actuación en el ejercicio del cargo como Notario Suplente o Auxiliar;
- X.** Solicitar, presentar y aprobar, con un mínimo de 75 puntos en una escala del 0 al 100, el examen teórico-práctico ante el jurado que se integre para tal efecto;
- XI.** Expresar su sometimiento a lo inapelable del fallo del jurado;
- XII.** Pagar los derechos que señale la autoridad fiscal competente;

**XIII.** Declarar bajo protesta de decir verdad que no es y no se encuentra desempeñando funciones de Notario Público o de Corredor Público o de cualquier otra figura investida de fe pública notarial o mercantil, en cualquier entidad federativa del país, y

**XIV.** No ser o no haber sido Secretario de Despacho dependiente del Ejecutivo, Diputado Local, Fiscal General del Estado, Titular de la Auditoría Superior del Estado, Magistrado del Tribunal Superior de Justicia, Magistrado del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, Juez, miembro de algún Ayuntamiento de la entidad, dirigente de un Partido Político, ni servidor público que por la naturaleza de su función, empleo, cargo o comisión, maneje o tenga bajo su resguardo, custodia o disposición de recursos públicos de carácter económico o financiero pertenecientes a los Poderes del Estado, organismos constitucionalmente autónomos o a la administración pública estatal o municipal, durante el año anterior a la presentación del examen.

En la práctica notarial que se menciona en la fracción III, el interesado solicitante estará bajo la dirección y responsabilidad del titular de la Notaría Pública quien sólo podrá tener bajo dicha responsabilidad hasta dos interesados a la vez.<sup>9</sup>

Cabe mencionar lo siguiente:

El Notario Público Titular, tendrá derecho a proponer un Notario Auxiliar, quien deberá reunir los mismos requisitos establecidos para ser Titular establecidos en el artículo 38 de la presente ley, con excepción de la fracción X. El nombramiento de Notario Auxiliar, lo extenderá el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a partir del análisis que realice y a solicitud del Notario Titular.<sup>10</sup>

Conforme a lo establecido en el Artículo 51 dice:

*“Una vez obtenido el nombramiento de Notario Auxiliar, deberá rendir la protesta y registrar su nombramiento y firma, como lo previene esta ley para los Notarios Titulares, cumplido lo cual la Secretaría de Gobierno, a costa del Notario, mandará*

---

<sup>9</sup> Artículo 38, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

<sup>10</sup> Artículo 50, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

*hacer la publicación correspondiente en el Periódico Oficial y en dos diarios de mayor circulación en el Estado.”*

El Notario Auxiliar actuará en el protocolo y con el sello del Titular, haciendo constar en los instrumentos, su carácter indicado. El Auxiliar suplirá al Titular, en las ausencias de uno a treinta días naturales.<sup>11</sup>

### **2.3 Requisitos para el Ejercicio del Notario**

Para que el Notario pueda ejercer sus funciones debe cumplir con los siguientes requisitos:

**I.-** Otorgar la protesta de ley 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 expedición de la Patente, en términos de la presente ley;

**II.-** Otorgar y mantener vigente una garantía a favor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, por medio de una fianza de compañía legalmente autorizada para tal efecto; dicha garantía será por la cantidad de veinte mil Unidades de Medida y Actualización a la fecha de cumplir con esta obligación. Misma garantía que deberá acreditar su vigencia y actualización ante la Dirección General de Notarías a más tardar durante el mes de febrero del año que corresponda;

**III.-** En su caso, proveerse a su costa, del sello y folios del protocolo y hacer registrar su patente o nombramiento, sello, firma y antefirma, en la Secretaría de Gobierno, en la oficina de la Dirección del Registro Público, en la Dirección General de Notarías y ante el Consejo de Notarios. Si después de hecho el registro, el Notario cambiare de firma, antefirma o de nombre, hará registrar el cambio en las mismas oficinas, y

**IV.-** Dentro de los sesenta días hábiles 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

---

<sup>11</sup> Artículo 52, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

su cargo y notificar por escrito la dirección a la Secretaría de Gobierno para su autorización.<sup>12</sup>

## 2.4 ¿Qué es un Notario Público?

Un Notario Público es el profesional del derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los terminos de ley, a los instrumentos notariales en que se consignen los actos y hechos jurídicos o en general negocios jurídicos y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezca la ley.

El Notario Público fungirá como asesor de los comparecientes, y tiene el deber de explicarles el valor y consecuencias legales del otorgamiento, salvo a los peritos en derecho.<sup>13</sup>

Por otro lado para César Eduardo Agraz en el libro “El Derecho Notarial en Jalisco”, señala lo siguiente:<sup>14</sup>

*“Consecuentemente, si no se encuadra en forma exacta la figura y no obstante la opinión de Fernández del Castillo de hablar de un funcionario público sui generis, creo que bien podríamos formular también una tesis, en el sentido de que el notario público es ‘un delegado o delegatario de la fe pública del Estado’ para hacer constar los actos e intervenir en las circunstancias en que a rogación, es decir, a petición de parte interesada, de acuerdo con la ley o de acuerdo con los particulares se lleva a cabo la autenticación por su parte sin perjuicio de expedir las constancias respectivas, es decir, en resumen es un delegatario de la fe pública del Estado, pero delegatario que no implica precisamente el configurarlo como ‘funcionario público’.”*

---

<sup>12</sup> Artículo 46, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

<sup>13</sup> Artículo 17, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

<sup>14</sup> Agraz César Eduardo (El Derecho Notarial en Jalisco, Editorial Porrúa, México, 1996)

## 2.5 Las Funciones de un Notario Público

Los Notarios en el ejercicio de su profesión reciben información confidencial; en consecuencia, deberán guardar reserva sobre lo pasado ante ellos, estando sujetos a las disposiciones del Código Penal respecto del delito sobre la inviolabilidad del secreto.

Se exceptúan de lo anterior, los informes que obligatoriamente establezcan las leyes respectivas y 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.<sup>15</sup>

Las principales obligaciones de un notario son:

- Actuar de manera imparcial al asesorar a las personas que comparecen ante él, protegiendo los intereses de todos los involucrados.
- Redactar, leer y explicar el instrumento que contiene el acto o hecho del que dará fe.
- Calcular, retener y enterar el monto de los impuestos de las escrituras que autoriza, así como pagarlos en la Tesorería Local o Federal, cuando se causen.
- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y en el de Comercio los actos que así lo requieren.
- Dar reporte de las actividades vulnerables relacionadas con el lavado de dinero a las autoridades correspondientes.<sup>16</sup>

De igual forma el notario mediante un instrumento público ejerce su función con independencia del poder público y los particulares, teniendo a su cargo el interpretar, redactar y dar forma legal a documentos como una escritura pública, da fe a un acto jurídico como por ejemplo un contrato; o certifica un hecho jurídico, como una notificación

---

<sup>15</sup> Artículo 19, Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo.

<sup>16</sup> <https://www.notariadomexicano.org.mx/el-notariado-en-mi-vida/el-notario/>

o una fe de hechos, él conserva y reproduce el instrumento, brindando así seguridad y tranquilidad a la sociedad a la que sirve.<sup>17</sup>

---

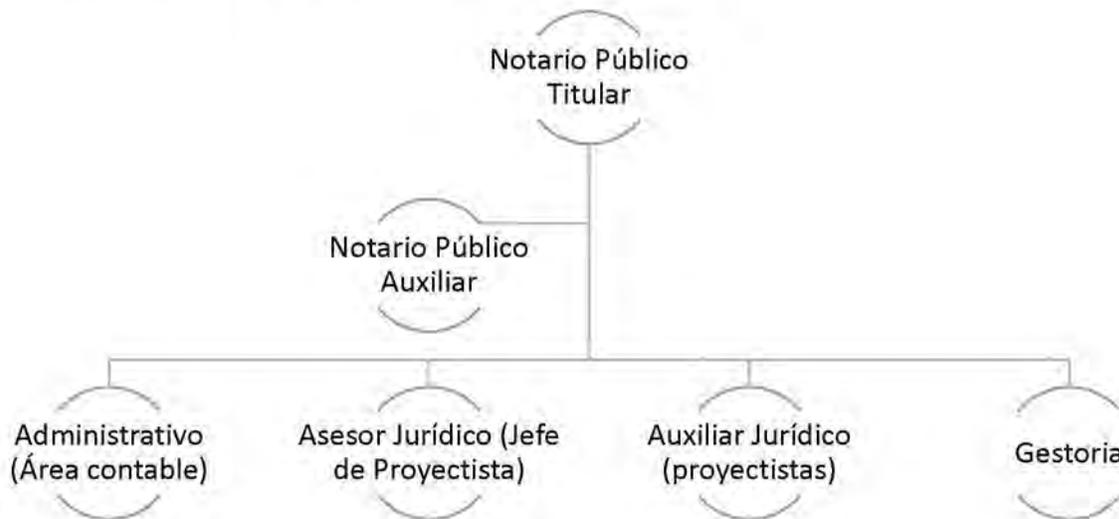
<sup>17</sup><https://www.sat.gob.mx/consulta/94586/notariospublicos#:~:text=El%20notario%20mediante%20un%20instrumento,un%20hecho%20jur%C3%ADico%20como%20una>

**CAPITULO III. MI LUGAR DE TRABAJO, NOTARÍA PÚBLICA 122 DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO**

### 3.1 ¿Quiénes somos?

La Notaría Pública número 122 recibió su patente mediante el decreto publicado en la página 22 del Periódico Oficial del Estado, Tomo II, Número 63 Extraordinario Ter, Octava Época, sobre el Otorgamiento de Patentes de Notarios Públicos Titulares, en la cual, quedó asentado el nombramiento del actual Notario el Maestro en Derecho Marco Antonio Álvarez Trejo, como titular de la notaría 122, con residencia en Playa del Carmen, el 11 de julio de 2016.

### 3.2 Organigrama de la Notaría Pública 122



#### 3.2.1 Notario Titular

La Notaría, está conformada por su titular el Maestro en Derecho Marco Antonio Álvarez Trejo, quien es un abogado de amplia trayectoria en el Estado de Quintana Roo, mismo que previo a su designación como notario público titular, ha fungido como director jurídico en notarías públicas, y como abogado litigante con una multitud de casos favorables.

Por lo anterior, desde su designación como notario público a partir de agosto del año 2016, ha formalizado más de seiscientas escrituras públicas, quedando nuestros clientes satisfechos con los servicios solicitados.

### **3.2.2 Notario Auxiliar**

Así mismo, se encuentra en funciones su notario auxiliar, el Licenciado Víctor Lorenzo Salaya Sumohano, quien es un abogado con amplia experiencia en materia agraria y como abogado litigante.

Por otro lado, cuenta con grupo de abogados competentes con muchos años de experiencia en la prestación de todo tipo de servicios notariales.

### **3.3 Misión**

La misión es atenderle con prontitud y eficiencia, con total certeza y profesionalismo en sus requerimientos por los servicios que le ofrecemos en materia notarial.

Así como brindarle atención personalizada y el apoyo importante de nuestro equipo de personal capacitado y certificado, a quienes podrá contactar para contar con el apoyo más certero en asuntos jurídicos, con asesoría profesional en la impartición de diversos servicios notariales.

También garantizamos absoluta legalidad y seguridad jurídica para que su patrimonio esté legalmente resguardado, siempre atendéndole con calidad humana y calidez.

### **3.4 Visión**

Es consolidarnos como una de las Notarías de mayor prestigio debido al otorgamiento de un servicio eficaz, tomando siempre en consideración el impacto de las nuevas tecnologías, así como las necesidades y expectativas cambiantes de nuestros clientes.

## **CAPITULO IV. FUNCIONES QUE DESEMPEÑE COMO GESTOR**

## 4.1 ¿Qué es un Gestor?

Los gestores, se encargan de tramitar y gestionar todo lo que un cliente solicite para realizar la gestión administrativa y fiscal de su empresa. Tramitan y gestionan todo lo que un cliente solicita para realizar la gestión administrativa de una empresa.<sup>18</sup>

## 4.2 Funciones que Desempeño como Projectista

Las funciones que desempeñaba como Gestor son las siguientes:

1. Ingreso de escritura y actas al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
2. Tramites en las diferentes direcciones de los ayuntamientos como por ejemplo: Catastro Municipal, Tesorería, Dirección de ingresos entre otras dependencias.
3. Pago de derechos para la inscripción de las escrituras y actas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

### 4.2.1 Ingreso de Escrituras Públicas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

Unas de las actividades que tenía como Gestor era el ingreso de las escrituras y actas para que queden registradas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, esta es una institución, en la cual, el Gobierno del Estado proporciona el servicio de inscribir y dar publicidad a los actos y negocios jurídicos que conforme al Código Civil deban registrarse.

Es una unidad administrativa del Poder Ejecutivo del Estado y en términos de lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo y en el Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, estará adscrita a dicha Dependencia por conducto de la Subsecretaría de Ingresos, a quien le corresponderá la

---

<sup>18</sup> <https://www.unir.net/derecho/revista/que-hace-gestoria/#:~:text=Las%20gestorías%20se%20encargan%20de,gestión%20administrativa%20de%20una%20empres a.>

planeación, programación, organización, coordinación, dirección, control y evaluación de la misma.

A esta Institución le corresponde el desempeño de las funciones registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria y de personas jurídicas o morales, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, de este Reglamento, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda, de los Manuales de Organización y de Procedimientos autorizados por el Gobernador del Estado y expedidos por la Secretaría de Hacienda, de los Manuales de Operación del Sistema Informático del propio Registro y de las demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas aplicables.<sup>19</sup>

Por otro lado el Artículo 3157 establece lo siguiente:

*“Para el registro de los acontecimientos jurídicos que conforme a las leyes deben registrarse, funcionará una dependencia del Poder Ejecutivo local que se denominará Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo que tendrá oficinas en los lugares que el Ejecutivo del Estado acuerde.”*

El Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo será en cuanto a la forma y manera de llevarlo a cabo, por el sistema de folio registral, y en cuanto a sus efectos será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitario.

El folio registral es el número único que identifica a cada bien, persona o actos referidos a estos, al que en lo sucesivo se le denominará el o los Folios.<sup>20</sup>

Mi labor en ese entonces era ingresar todas las escrituras que ya tenían preparado el cierre y versión testimonio, complementado con sus anexos del apendice, impuestos y derechos pagados para que se ingresen al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

---

<sup>19</sup> <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUINTANA%20ROO/Reglamentos/QROOREG28.pdf>

<sup>20</sup> Artículo 3158, Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Antes de llevarlo al registro, realizaba el pago de los derechos en la Recaudadora de Renta, así como la gestoría de la tramitación de algunas constancias de no adeudo de algunos inmuebles objetos de algún proyecto, dependiendo el asunto. Que dando un pequeño ejemplo sobre el orden sería de la siguiente manera:

- 1) Tramites de **constancias** de los inmuebles indicados
  - a. Cédula Catastral
  - b. Pago de Impuesto Predial
  - c. Constancia de no adeudo de Impuesto Predial
  - d. Certificado de no adeudo de Cooperación de Obras Públicas
  - e. Constancia de no adeudo de Agua Potable y Alcantarillado
- 2) Solicitud del **Certificado de Libertad de Gravamen**
- 3) Ingreso de **Primer Aviso** y consecuente Segundo Aviso.
- 4) Pago de Derecho Estatales
- 5) En algunos caso **Pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles**, los cuales el notario es responsable de la retención de dicho impuesto y el los suele pagar directamente. A lo que me encargaba era generar el pase de caja ante alguna Dirección de Ingreso, de Catastro Municipal de algún Ayuntamiento, con fin de pagarlo.
- 6) **Ingreso** al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para su calificación, analisis y firma para registro.

#### **4.2.2 Certificado de Libertad de Gravamen**

Para el efecto del artículo 3161 del Código, las certificaciones de no existencia de asientos de ninguna especie o de una especie determinada, o las constancias de existencia de las inscripciones asentadas en los Libros o en los Folios Registrales de la Base de Datos, sólo se expedirán conforme a la solicitud presentada por escrito, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su presentación y previo pago de los derechos correspondientes por parte del solicitante. <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Artículo 73, Reglamento Del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Cuando se expidan certificados de libertad o de gravámenes de un inmueble, se hará referencia a las inscripciones relativas y se mencionará si hay alguna anotación preventiva y notas de presentación de un título o documento en el que se constituya un derecho real o se establezca una limitación de dominio.<sup>22</sup>

En pocas palabras el Certificado de Libertad de Gravamen (CLG), es un documento expedido por el Registro Público (RPPyC), en el cual se rendirá un informe o se da fe sobre la situación que guarda un inmueble.

#### **4.2.3 Aviso Preventivo**

El aviso preventivo es el acto por el cual el Notario Público comunica al Registro Público que ante su fe, se encuentra en trámite alguna operación y este aviso tendrá vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación.

El artículo 3177 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, dice lo siguiente:

*“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, el 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.”*

Por otro lado el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en su artículo 46, establece lo siguiente:

---

<sup>22</sup> Artículo 78, Reglamento Del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

*“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 corresponda en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior; en caso contrario, las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efectos.”*

**CAPITULO V. FUNCIONES QUE DESEMPEÑO COMO PROYECTISTA  
EN LA NOTARIA PÚBLICA 122**

## 5.1 Funciones que Desempeño como Proyectista

Actualmente mi función es elaborar proyectos de escrituras públicas, siempre con asesoramiento de mi jefe (jefe de proyectistas) y del notario titular, he tenido la facultar de brindar atención a ciertos clientes, así como asesoría, esto me ha permitido brindar la lo necesario para orientarlos y poder brindarles buen servicio, eficiencia y eficacia en sus proyectos.

En lo personal me siento muy ameno con mi trabajo, me ha permitido desarrollarme en algunos valores, cosidero que tengo un excelente jefe del cual trato de aprender casi todos los días, es una persona de la cual me he basado para desarrollar los valores siguientes:

- **Asistencia:** Muy necesaria para brindarle lo mejor a los clientes y poder buscar soluciones a sus problemas.
- **Disponibilidad:** Importante para entregar el trabajo en tiempo y forma.
- **Confianza:** Como proyectista y en algunos caso asesor (aunque ese en su tiempo es llevabo acabo por mi superior) es importante para brindar la confianza al cliente.
- **Honestidad:** En algunas situaciones algunos asuntos no pueden ser factibles, por ende es necesario tratar de tener una cercania con los clientes y hablarles claro sobre lo que no y si se puede hacer para resolver sus asuntos.
- **Responsabilidad:** Importante para cumplir con lo encomendado, poder terminar proyectes en tiempo y forma, así como solicitar lo necesario para tener un trabajo adecuado.
- **Organización:** Ser una persona organizada no es sencillo, pero definitivamente aprender a serlo puede llevarte a evitar algunos problemas, te agiliza y te vuelves más eficiente, saber tomer tu tiempo hara que te organices mejor con tus proyectos y cumplir con lo demás.

Por otro lado mis actividades actuales en la Notaria Publica 122 son algo variadas, es por lo que me siento tan agusto en estar ahí, te dejan desenvolverte en varias cosas y no en solo una como hacen algunas notarias de encajonarte en uno solo. Aquí te

enseñan de todo, lo que hace que te desenvuelvas más y en algunos casos enlaces relaciones para el futuro.

Actualmente trabajo más en la Constitución de Fideicomisos Irrevocables Traslativos de Dominio en Zona Restringida, pero también elaboro proyectos de constitución de sociedades mercantiles, poderes notariales, testamentos, compraventas y ratificaciones; para entender un poco más de lo que significa cada asunto que desarrollo, lo desarrollaré más adelante:

### **5.1.1 Constitución de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio en Zona Restringida**

Constituir un fideicomiso es la manera legal para que un extranjero pueda adquirir derechos, más no la titularidad sobre un inmueble en nuestro país, ya que la figura que lo administrara será un banco.

Nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 27 lo siguiente: *“Solo los mexicanos por nacimiento o naturalización, así como las sociedades mexicanas, tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para conseguir concesiones de explotación de minas o agua.”*

En 1993 fue un año importante para este tema, pues con la Ley de Inversión Extranjera, se consiguió que, pese a la prohibición existe en el artículo 27, se extendiera a extranjeros la posibilidad de adquirir bienes raíces en México.<sup>23</sup>

Aun así, existe limitantes para la adquisición de inmuebles por los extranjeros, ya que estos no podrán adquirir tierras y aguas, en una zona de 100 km a lo largo de las fronteras y 50 km en las playas, esto incluyendo inmuebles, parcelas o terrenos ejidales. A esto se le llama zona restringida.

En un fideicomiso solo tiene el derecho en carácter de fideicomisario, para este proceso es necesario que se consiga un permiso autorizado por la Secretaría de Relaciones

---

<sup>23</sup> <https://www.bmf inversiones.com/blog/un-extranjero-puede-comprar-una-propiedad-en-mexico>

Exteriores, el cual el Banco (el fiduciario) se encarga de tramitarlo, una vez teniendo este permiso se lleva a cabo la constitución del fideicomiso el cual tiene vigencia de 50 años renovables.

En palabras sencillas, el extranjero tiene la figura de fideicomisario, el banco como el fiduciario y el vendedor, la persona que transmite tiene la figura de fideicomitente, el extranjero al adquirir una propiedad en zona restringida mediante fideicomiso es el banco quien mantiene la administración.

El fideicomiso está regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, éste es un contrato que se celebra entre el fideicomitente y fiduciario, para que administre el bien inmueble a favor de una tercera persona, el fideicomisario.

Algunos requisitos para elaborar la escrituración del fideicomiso que requerimos en la Notaria son los siguientes:

- Solicitud del Banco (fiduciario) solicitando permiso a la Secretaria de Relaciones Exteriores
- Escritura o título de la propiedad (objeto del fideicomiso)
- Datos generales de las partes.
- Formas migratorias FMT o FM3
- Copia de las identificaciones
- Copia de su comprobante de domicilio
- Formatos KYC de las partes.
- En caso que el fideicomitente sea persona moral, la personalidad del apoderado y sus datos generales.
- Del inmueble:
  - Su avaluo
  - Constancias de no adeudo del inmueble (predial, cooperación de obras públicas, agua potable y alcantarillado, cuotas condominales o de mantenimiento en su caso)
  - Certificado de Libertad de Gravamen
- Otros más.

Sobre mi labor en la Notaría es prácticamente desarrollar los proyectos de constitución de los fideicomisos, teniendo los requisitos mencionados, damos inicio para trabajar el proyecto, de la mano elaboro la solicitud al banco para el permiso expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores para que se lleve acabo el fideicomiso. De igual forma de la mano siempre llevo la solicitud de las constancias de no adeudo del inmueble, su certificado de libertad de gravamen, y realizando el primer aviso, estas siendo de suma importancia.

### **5.1.2 Constitución de Sociedades Mercantiles**

La sociedad mercantil es una persona jurídica que se crea para iniciar una actividad comercial con fines de lucro. Puede ser constituida por uno o más personas físicas o morales.

El artículo primero de la Ley General de Sociedades Mercantiles, reconoce las siguientes sociedades mercantiles:

- I. Sociedad en nombre colectivo;
- II. Sociedad en comandita simple;
- III. Sociedad de responsabilidad limitada
- IV. Sociedad anónima
- V. Sociedad en comandita por acciones
- VI. Sociedad cooperativa
- VII. Sociedad por acciones simplificada

Las sociedades mercantiles podrán realizar todos los actos de comercio necesarios para el cumplimiento de su objeto social, salvo lo expreamente prohibido por las leyes y los estatutos sociales.<sup>24</sup>

Las sociedades se constituirán ante fedatario público y en la misma forma se harán constar con sus modificaciones. El fedatario público no autorizará la escritura o póliza

---

<sup>24</sup> Artículo 4, Ley General de Sociedades Mercantiles.

cuando los estatutos o sus modificaciones contravengan lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles.<sup>25</sup>

### 5.1.3 Poder Notarial

La legislación civil mexicana establece como “poder notarial” el instrumento del cual una persona a quien se le llamara como “poderdante” otorga bajo su propio y personal derecho a otra a ejecutar por su cuenta algunos actos jurídicos que se le encargue. Este debe ser otorgado mediante escritura pública y comúnmente recibe el nombre de poder notarial, los cuales se clasifican de la siguiente manera:

**Poder General:** Los poderes generales son utilizados para cualquier cantidad de actos, o sea el apoderado puede ejercer simultaneas gestiones en representación del poderdante, mientras no sea revocado o bien fallezca una de las partes, o lo establecido en el artículo 2851 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

Los poderes generales son de tres tipos: Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Poder General para Actos de Dominio, este último sirve para comprar bienes a favor del poderante o para venderlos, hipotecarlos y/o donarlos.

Cabe destacar que todos los poderes generales pueden aplicarse los tres de manera combinada, o individualmente en un mismo acto, así como pueden ser limitados en sus alcances referente a las facultades conferidas.

El artículo 2809 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, expresa lo siguiente:

*“Artículo 2809.- El mandato escrito puede ser general o especial. Son generales los contenidos en cualquiera de los tres primeros párrafos del artículo siguiente, pero si comprende los tres, el poder será general amplísimo. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.”*

---

<sup>25</sup> Artículo 5, Ley General de Sociedades Mercantiles.

**Poder Especial:** Es el otorgado de igual forma por un poderdante y sirve para ser representado en uno o más asuntos específicos, este en particular se extingue automáticamente con la conclusión de su mandato.

Para ser específicos con los poderes especiales se suele proporcionar información específica, es decir, el fin para lo que se ocupara, como la compraventa de un inmueble, fideicomiso, tramites ante un tribunal, juzgado, retirar dinero de cuentas bancarias, adquirir un crédito, entre otros.

#### **5.1.4 Testamentos**

El testamento es un acto personalísimo, revocable y libre por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y aclara o cumple deberes para después de su muerte.<sup>26</sup>

En el Derecho Mexicano se regulan dos tipos de sucesiones: la testamentaria o voluntaria y la legal o legítima; de las dos la ley prefiere a la primera, pues la segunda es supletoria de la voluntad del de *Cujus*, es decir, a falta de la voluntad del autor de la herencia se aplican los llamamientos establecidos por la ley, por eso se dice que en la sucesión legítima en la cual el legislador, sustituyendo la intención del causante, establece todo un esquema jurídico para liquidar su patrimonio a favor de los causahabientes designados por la ley.

La ley concede a toda persona física con capacidad, el derecho de disponer de sus bienes para después de la muerte. Testar es un derecho y no un deber. El testamento despliega sus efectos jurídicos en el mismo instante de la muerte del testador y no en vida de él.<sup>27</sup> El testador, en cuanto a su forma, es ordinario o especial.<sup>28</sup>

**Testador ordinario:** Público abierto, público cerrado y ológrafo.

**Testador especial:** Privado, militar, marítimo u hecho fuera del Estado.

---

<sup>26</sup> Artículo 1241, Código Civil del Estado de Quintana Roo.

<sup>27</sup> Revista de Derecho Notarial, año LII, diciembre 2012, número 125, pág. 63.

<sup>28</sup> Artículos 1429 y 12430, Código Civil del Estado de Quintana Roo.

### 5.1.5 Compraventa de bienes inmuebles.

El artículo 136 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, establece lo siguiente: *“El objeto directo del negocio jurídico consiste en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.”*

¿Cómo se traslada la Propiedad de los Bienes?

Salvo convenio en contrario, en las enajenaciones de bienes ciertos y determinados a traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya natural, ya jurídica, ya virtual o ya simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.<sup>29</sup>

Por el contrato de compraventa es primordial que una de las partes transfiera a la otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

Cabe destacar que solo los bienes que existan en la naturaleza, sean determinados o determinables en cuanto a su especie y no estén fuera del comercio, pueden ser materia del contrato de compraventa.

El vendedor debe entregar el bien vendido en el estado en que se hallan al perfeccionarse el contrato. El comprador por su parte deberá cumplir con todo aquello que se hubiese obligado, especialmente a pagar el precio pactado en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Por otro lado, el contrato de compraventa 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.

También en su mayoría antes de celebrar una compraventa, previamente en los casos se celebra un contrato de promesa de compraventa, esto genera un vínculo jurídico para

---

<sup>29</sup> Artículo 2228, Código Civil del Estado de Quintana Roo.

que se pueda celebrar el acto posterior, es decir un contrato a futuro o prometido. Este puede ser de manera unilateral o bilateral, no es oneroso, ni gratuito.

El artículo 2543 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, establece que puede asumirse contractualmente, por una o por ambas partes, la obligación de celebrar un contrato futuro.

En cuanto a mi labor en esta área es ir de la mano de los clientes para llevar acabo la escrituración para la adquisición de su inmueble, va desde elaborar el proyecto, recabar la documentación necesaria como lo son las constancias de no adeudo, escrituras o titulos de propiedad que identifiquen el inmueble en su caso, comprobantes de la contraprestación con fin de dar cumplimiento al artículo 33 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, este tema siendo de suma importancia, así como el pago de impuestos correspondientes, como lo son el Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles correspondiente a cada Ayuntamiento del Estado, entre otras cosas para dar un excelente servicio a los clientes y brindar un trabajo de calidad.

#### **5.1.6 Certificaciones**

En trabajo con las certificaciones el notario realiza a partir de su redacción darle fe a un documento privado que por si solo no puede brindar.

En cuanto a mi trabajo, es cotejar una copia simple con un original para darle la misma validez, muchas personas lo utilizan cuando unicamente tienen uno original, en este caso podría ser un acta de matrimonio, incluso pasaporte o cualquier identificación oficial, para algún tramite, con ese fin se acude al notario para que se realice una copia certificada.

## Conclusión

En este apartado seré lo más sincero para los futuros lectores.

Como estudiante fui un alumno promedio en la Universidad, y no, no crean que era de excelente calificaciones o aplicado en mis materias, era un chavo que se dedicaba a cumplir y ser responsable con lo suyo, no era como esos alumnos que intentan destacar y ser de lo más competitivos, digamos un estudiante promedio. Si un consejo les puedo dar, es que a fuera en el ambiente laboral es distinto, mi formación académica me dio las bases, si es cierto, pero mi desarrollo profesional lo fui forjando en la marcha, mis valores no son los mismos de cuando era un estudiante, y espero este siendo claro a lo que les quiero expresar. Un ejemplo, si tu crees que por ser bueno en la materia de amparo, significa que seras el mejor amparistas y que tendra muchos clientes terminando la universidad, ahí afuera en las competencias laborales, déjame decirte que estás en lo incorrecto, no puedes competir recién egresado con un master en amparo te lleva más años de experiencias, sin embargo considero que eres tu propio limite.

A lo que me refiero es que no por ser bueno en la universidad, aplicado en unas materias, significara que estaras preparado para entrar con un puesto a cualquier trabajo. La humildad considero que es esencial, para aprender a escuchar y aplicar lo aprendido para mejorar en cualquier rama. Si es cierto, la Universidad Autónoma del Estado de Quintana Roo, me dio las bases, algunos maestros me apoyaron y eran excelente en sus clases, pero creanme no te enseñan a sobrevivir y sobresalir en el campo laboral, es como una batalla campal, te encuentras muchas personas compitiendo diariamente por lograr el éxito, su éxito que ellos mismos se idealizan.

Me hubiese gustado a lo mejor tener un maestro especializado o con experiencia en el Derecho Notarial, no tuve a uno de los mejores, pero me brindo las bases basicas.

Cuando entre a trabajar en la Notaría Pública 122, fue un reto para mi y sobre todo para mis superiores, yo siendo egresado, sin experiencia en el área, sin ni siquiera tener conocimiento sobre las funciones de un notario, era como un libro en blanco, como diría mi Notario. Sin embargo, me brindaron la oportunidad de comenzar como gestor, no fue

una tarea fácil, eso si te lo dejo claro, considero que debes ser responsable, organizado, eficiente y tenaz, el labor es primordial para todo el equipo, tuve un compañero que igual fue egresado de la UQROO, ese muchacho me apoyo en lo que pudo, el fue gestor de la Notaria por más de 4 años, el ya tenia más que experiencia, mi compañero me capacito, me oriento sobre a donde acudir, con quien acudir para realizar los tramites de la gestoria, en la marcha fui demostrando que podría dar más, y mis jefes me dieron una segunda oportunidad Si en algo estoy seguro, es que tengo iniciativa, no me considero conformista y trato de mejorar en todo, eso me abrió puertas en subir de puesto.

Con la poca experiencia en Derecho Notarial, pero con mis ganas de seguir aprendiendo y desarrollarme en la materia, comenzo mi camino como proyectista. Un reconocimeinto en este proyecto, se lo dare a mi jefe "Braulio", así como a los Notarios y algunos compañeros que durante el camino se han connvertido en colegas. Mi labor no era ya tramitar y gestionar asuntos, ahora era estar redactando proyectos, analizando el contenido y supervisando los detalles para que los clientes puedan firmar sus escrituras, adquirir un inmueble, constituir un fideicomiso, brinda un poder, crear un testamento, constituir una sociedad mercantil, entre otras cosas. Definitivamente sigo aprendiendo, es lo genial de esta carrera, uno nunca deja de aprender, el campo es amplio y cambiante.

Ahora bien, no estoy menospreciando mis épocas en la universidad, definitivamente fueron las mejores, tuve maestros estupendos y sobresalientes, sus clases eran amenas y sobre todo productivas, mi aprendizaje con ellos definitivamente apporto a lo que hoy aplico, conozco y de lo que soy.

En la Notaria las materias las cuales me han sido de utilidad han sido, derecho notarial, derecho sucesorio, contratos, obligaciones civiles, mercantil, administrativo. Durante mi desarrollo en la Notaría Pública 122, he logrado obtener habilidades en la neutralidad a la hora de atender a los clientes, la capacidad de escuchar y la capacidad de comunicarme de la manera más clara hacia cualquier persona que atienda. También para mi formación académica y laboral he aprendido a identificar documentos originales,

custodiar los documentos antes de recibirlos y entregarlos al notario. Mi jefe ha sido bien atento a la fecha para enseñarme más de un tema de la rama.

Para concluir, en mi opinión creo que la Universidad deberían tener maestros más capacitados en la materia de Derecho Notarial, ponerla como una materia consecuente a las de contratos y obligaciones, ya que considero van de la mano, igual considero deberían abrir materias específicas en materia fiscal, las cuales después de egresados nos ayuda a tener un mejor panorama, o invitar a participar a los Notarios para que brinden sus experiencias y conocimientos a los estudiantes.

Y sobre todo, la Universidad debería tener más convenios para las practicas profesionales en Notarias del Estado, actualmente tenemos 124 con patentes, y hasta la fecha de elaboración de este trabajo, no tienen convenio con ninguna, y mencionando que se ha intentado en colaborar, hablando por la Notaria Pública 122 con la Universidad Autónoma de Quintana Roo, pero no se ha tenido una respuesta eficiente ni seguimiento.

Por otro lado, la Universidad Autónoma de Quintana Roo me dejo buenas enseñanzas, buenas relaciones que hoy en día son importantes en mi campo laboral y si, su mapa curricular es completo, pero creo que aún lo pueden perfeccionar. Hoy por hoy sigo aprendiendo herramientas que me dan a sobresalir en mi ámbito laboral y personal, y lo agradezco.

Si tu como estudiante, egresado o nuevo en aprender esta materia, te digo que es muy interesante y si de verdad le das importancia puede abrirte oportunidades en cualquier lugar. No tengas miedo en aprender, en equivocarte siempre y cuando consigas solucionar tus problemas, algo que me queda claro y he aprendido durante este rato es la siguiente frase “No des nada por hecho” siempre pregunta y cuestiona, no te quedes nunca con la duda. Y por último, “LEE”, un sabio abogado una vez escuche que lo diga a alguien más y me quede con eso, en nuestro campo debemos aprender a tener análisis, criterio y comprensión, yo en un principio me costaba, pero debes de poner de tu parte, y que algo te quede claro, nunca dejamos de aprender, nadie es perfecto, cualquiera se puede equivocar, no te desanimes, sal adelante, recuerda lo que tus maestros te

enseñaron, si te dieron algún consejo o incluso si te apoyaron a estar donde estás, animate a amar tu profesión y a siempre seguir estudiando.

## **Fuentes de información**

### **Bibliografía:**

- Agraz César Eduardo (El Derecho Notarial en Jalisco, Editorial Porrúa, México, 1996)
- Revista de Derecho Notarial, año LII, diciembre 2012, número 125, pág. 63

### **Marco Normativo:**

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley Orgánica de la Universidad de Quintana Roo
- Ley del Notariado del Estado de Quintana Roo
- Código Civil para el Estado de Quintana Roo
- Reglamento Del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo
- Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo
- Código Fiscal del Estado de Quintana Roo
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

### **Fuentes Electrónicas:**

- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/decreto-de-creacion/>

- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/documentos/legislacion/ley-organica/#cap2>
- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/nuestro-quehacer/>
- <https://www.uqroo.mx/mision-y-vision-uqroo/>
- <https://www.uqroo.mx/web-pide/principios-y-valores-pide/>
- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/documentos/legislacion/ley-organica/#cap2>
- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/simbologia/>
- <https://www.uqroo.mx/nuestra-universidad/identidad-universitaria/capacidad-academica/>
- <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- <https://www.notariadomexicano.org.mx/el-notariado-en-mi-vida/el-notario/>
- <https://www.sat.gob.mx/consulta/94586/notariospublicos#:~:text=El%20notario%20mediante%20un%20instrumento,un%20hecho%20jur%C3%ADDICO%20como%20una>
- [http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUINTANA%20ROO/Reglamentos/QR\\_OOREG28.pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/QUINTANA%20ROO/Reglamentos/QR_OOREG28.pdf)
- <https://www.bmfinversiones.com/blog/un-extranjero-puede-comprar-una-propiedad-en-mexico>