

UNIDAD II

Ensayo

2.1 Instrumentos Notariales

De conformidad con la Ley del Notariado para el Estado de Chiapas:

CAPITULO VII

DE LAS ESCRITURAS

ARTICULO 155.- ESCRITURA ES EL INSTRUMENTO ORIGINAL QUE EL NOTARIO ASIENTA EN EL PROTOCOLO, PARA HACER CONSTAR UNO O MAS ACTOS JURÍDICOS, AUTORIZADO CON SU FIRMA Y SELLO.

ARTICULO 156.- SE ENTENDERA TAMBIEN COMO ESCRITURA, EL ACTA QUE CONTENGA UN EXTRACTO CON LOS ELEMENTOS PERSONALES Y MATERIALES DEL DOCUMENTO EN QUE SE CONSIGNE UN CONTRATO O ACTOS JURÍDICOS, SIEMPRE QUE ESTE FIRMADA EN CADA UNA DE SUS HOJAS POR QUIENES EN EL INTERVENGAN Y POR EL NOTARIO, QUIEN ADEMÁS PODRA EL SELLO, SEÑALARA EL NUMERO DE HOJAS DE QUE SE COMPONE, ASI COMO LA RELACIÓN COMPLETA DE SUS ANEXOS QUE SE AGREGARAN AL APÉNDICE Y REUNA LOS DEMAS REQUISITOS QUE SEÑALA ESTE CAPITULO.

ARTÍCULO 157.- LA REDACCIÓN DE LAS RECRITURAS SE SUJETARA A LAS FORMALIDADES SIGUIENTES:

I. II. SE HARA EN IDIOMA ESPAÑOL, CON LETRA CLARA, SIN ABREVIATURAS NI GUARISMOS, SALVO EN EL CASO DE TRASCIPCIÓN LITERAL O DEL USO DE MODISMOS; TRATÁNDOSE DE NUMEROS, LAS CIFRAS SE MENCIONARAN TAMBIEN CON LETRA;

CUANDO SE PRESENTEN DOCUMENTOS REDACTADOS EN IDIOMA DISTINTO AL ESPAÑOL, SE TRADUCIRAN POR PERITO AUTORIZADO, A EXCEPCION DE CUANDO EL NOTARIO CONOZCA EL IDIOMA, EN CUYO CASO EL REALIZARA LA TRADUCCIÓN; SE AGRAGARA AL APÉNDICE EL ORIGINAL O COPIA COTEJADA DEL DOCUMENTO CON SU RESPECTIVA TRADUCCIÓN;

III. LOS ESPACIOS EN BLANCO O HUECOS SE CUBRIRAN CON LINEAS HORIZONTALES DE TINTA O CON GUIONES CONTINUOS, AL IGUAL QUE LOS ESPACIOS EN BLANCO EXISTENTES ENTRE EL FINAL DEL TEXTO Y LAS FIRMAS;

IV. LAS PALABRAS, LETRAS, O SIGNOS QUE SE HAYAN DE TESTAR SE CRUZARAN CON UNA LINEA HORIZONTAL QUE LAS DEJE LEGIBLES, PUDIENDO ENTRERRENGLONARSE LO QUE SE DEBA AGRAGAR, AL FINAL DEL TEXTO DE LA ESCRITURA SE SALVARAN, CON LA MENCION DEL NUMERO DE PALABRAS, LETRAS, O SIGNOS TESTADOS O ENTRERRENGLONADOS, Y SE HARA CONSTAR QUE LO PRIMERO NO VALE Y LO SEGUNDO SI;

V. LLEVARA AL INICIO SU NUMERO, EL O LOS ACTOS QUE SE CONSIGNEN Y LOS NOMBRES DE LOS OTORGANTES;

VI. EXPRESARA EN EL PROEMIO EL LUGAR Y FECHA Y, EN SU CASO, LA HORA EN QUE SE ASIENTE LA ESCRITURA, ASI COMO EL NOMBRE Y APELLIDOS DEL NOTARIO, EL NUMERO DE LA NOTARIA A SU CARGO, LOS NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS COMPARECIENTES Y EL ACTO O ACTOS QUE SE CONSIGNEN;

VI. RESUMIRA LOS ANTECEDENTES DEL ACTO Y CERTIFICARA HABER TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS QUE SE HAYA PRESENTADO PARA LA FORMACIÓN DE LA ESCRITURA, CON LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

1. A) SI SE TRATA DE INMUEBLES, RELACIONARA CUANDO MENOS EL ULTIMO TITULO DE PROPIEDAD Y EN SU CASO, CITARA LOS DATOS DE SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL, Y DETERMINARA SU NATURALEZA, UBICACIÓN, SUPERFICIE CON MEDIDAS Y LINDEROS, EN CUANTO SEA POSIBLE.
 2. B) NO DEBERÁ MODIFICARSE EN UNA ESCRITURA LA DESCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE, SI CON ESTA SE INCREMENTA EL AREA DE SU ANTECEDENTE DE PROPIEDAD. LA ADICION PODRA SER HECHA SI SE FUNDA EN RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE LA QUE ASI SE DESPRENDA.
 3. C) CUALQUIER ERROR ARITMÉTICO O DE TRANSCRIPCIÓN QUE CONSTE EN INSTRUMENTO O EN ASIENTO REGISTRAL PODRA ACLARARSE POR LA PARTE INTERESADA EN LA ESCRITURA.
 4. D) AL CITAR UN INSTRUMENTO OTORGADO ANTE OTRO FEDATARIO, EXPRESARA EL NOMBRE DE ESTE Y EL NUMERO DE LA NOTARIA QUE CORRESPONDE, ASI COMO SU NUMERO Y FECHA Y, EN SU CASO, LOS DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.
 - E) EN LAS PROTOCOLIZACIONES DE ACTAS DE ASAMBLEA DE PERSONAS MORALES, SE RELACIONARAN LOS ANTECEDENTES NECESARIOS PARA ACREDITAR SU CONSTITUCIÓN, ASI COMO LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LOS ACUERDOS TOMADOS DE CONFORMIDAD CON SU REGIMEN LEGAL Y ESTATUTOS.
- VIII. REDACTARA ORDENADAMENTE LAS DECLARACIONES DE LOS COMPARECIENTES, QUE SERAN SIEMPRE HECHAS BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD; EL NOTARIO LOS APERCIBIRA DE LAS PENAS EN QUE INCURREN QUIENES DECLARAN CON FALSEDAD;

IX. X. REDACTARA CON CLARIDAD LAS CLAUSULAS RELATIVAS AL ACTO QUE SE OTORQUE; IDENTIFICANDO CON PRECISION LOS BIENES QUE CONSTITUYAN EL OBJETO MATERIAL DEL ACTO, ASI COMO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DEL MISMO;

EN CASO DE ALGUN COMPARECIENTE ACTUE EN REPRESENTACIÓN DE OTRO NOTARIO OBSERVARA LO SIGUIENTE:

- a. SI LA PRESENTACIÓN ES DE PERSONA MORAL, DEJARA ACREDITADA LA LEGAL CONSTITUCIÓN DE ESTA, SU DESIGNACIÓN Y LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SUFICIENTES, PARA LO CUAL NO SERA NECESARIO QUE EL NOTARIO REALICE TRANSCRIPCIONES TEXTUALES DE LOS INSTRUMENTOS.
- b. SI LA REPRESENTACIÓN ES DE PERSONAS FÍSICAS, EL NOTARIO SOLO RELACIONARA SUCINTAMENTE EL INSTRUMENTO QUE CONTENGA EL OTORGAMIENTO DE LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN QUE SE OSTENTAN A FAVOR DE QUIEN COMPAREZCA.

SIEMPRE QUE ALGUIEN COMPAREZCA A NOMBRE DE OTRO, DEBERÁ DECLARAR QUE SUS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN SON SUFICIENTES PARA EL ACTO EN QUE COMPARECE, QUE SON TAL Y COMO LAS ASENTO EL NOTARIO Y QUE DICHAS FACULTADES NO LE HAN SIDO REVOCADAS NI LIMITADAS EN FORMAR ALGUNA HASTA ESA FECHA. LOS APODERADOS DE PERSONAS FÍSICAS DEBERAN DECLARAR QUE SUS REPRESENTADOS TIENEN CAPACIDAD LEGAL.

XI. DE LOS COMPARECIENTES, EL NOTARIO EXPRESARA LAS GENERALES SIGUIENTES: SU NACIONALIDAD Y LA DE SUS PADRES, NOMBRE Y APELLIDOS, LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL Y DOMICILIO. AL EXPRESAR EL NOMBRE DE UNA MUJER CASADA, INCLUIRA SU APELLIDO

MATERNO. EN EL SUPUESTO DE REPRESENTACIÓN DE PERSONAS FÍSICAS, EL REPRESENTANTE DEBERÁ DECLARAR LAS GENERALES DEL REPRESENTADO MENCIONADAS. TRATÁNDOSE DE EXTRANJEROS, ASENTARA SUS NOBRES Y APELLIDOS COMO APARECEN EN EL DOCUMENTO MIGRATORIO CORRESPONDIENTE;

XII. SIEMPRE HARA CONSTAR BAJO SU FE RESPECTO DE LOS COMPARECIENTES, LO SIGUIENTE:

1. A) QUE ACREDITARON SU IDENTIDAD.
2. B) QUE A SU JUICIO TIENEN CAPACIDAD LEGAL.
3. C) QUE LES FUE LEIDA LA ESCRITURA.
4. D) QUE LES EXPLICO EL VALOR Y LAS CONSECUENCIAS LEGALES DEL CONTENIDO DE LA ESCRITURA.
5. E) QUE MANIFESTARON SU CONFORMIDAD CON EL TEXTO LEIDO MEDIANTE LA IMPRESIÓN DE SU FIRMA; SI ALGUNO DE ELLOS MANIFESTARE NO SABER O NO PODER FIRMAR, IMPRIMIRA HUELLA DIGITAL, FIRMA OTRA PERSONA A SU RUEGO Y ENCARGADO, DE ESTAR IMPOSIBILITADO PARA IMPRIMIR SU HUELLA DIGITAL, SE HARA CONSTAR ESTA CIRCUNSTANCIA POR EL NOTARIO.
6. 7. F) LOS HECHOS QUE EL NOTARIO PRESENCIE Y QUE SEAN RELEVANTES O INTEGRANTES DEL ACTO.
- G) LA FECHA O FECHAS EN QUE FIRMEN O IMPRIMAN HUELLA DIGITAL Y EL NOTARIO AUTORICE LA ESCRITURA.

CAPITULO VIII

DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN

ARTÍCULO 158.- EL NOTARIO PODRA CERCIORARSE DE LA IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES:

- I. POR PROPIA DECLARACIÓN DE CONOCERLOS PERSONALMENTE,
- II. CON LA DECLARACIÓN DE DOS TESTIGOS DE IDENTIDAD QUE A SU VEZ SE IDENTIFIQUEN;
- III. CON LA PRSENTACION DE UN DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL CON FOTOGRAFIA DEL CUAL AGREGARA UNA COPIA AL APÉNDICE.

ARTICULO 159.- CUANDO SE TRATE DE COMPARECIENTES QUE NO HABLEN NI ENTIENDAN EL IDIOMA ESPAÑOL, EL NOTARIO PODRA AUTORIZAR EL INSTRUMENTO SI CONOCE EL IDIOMA DE AQUELLO, HACIENDO CONSTAR QUE LES HA TRADUCIDO VERBALMENTE SU CONTENIDO Y QUE SU VOLUNTAD QUEDA REFLEJADA FIELMENTE EN EL INSTRUMENTO. EN EL SUPUESTO DE QUE EL NOTARIO NO CONOZCA EL IDIOMA DE LOS COMPARECIENTES, ESTOS SE ASISTIRAN POR UN INTERPRETE NOMBRADO POR ELLOS, QUIEN DEBERÁ RENDIR ANTE EL NOTARIO PROTESTA DE CUMPLIR FIELMENTE SU FUNCION.

ARTICULO 160.- SI ALGUNO DE LOS OTORGANTES FUERE SORDO, LEERA LA ESCRITURA POR SI MISMO. SI DECLARARA NO SABER O NO PODER LEER, DESIGNARA UN INTERPRETE QUE LO LEA Y LE DE A CONOCER SU CONTENIDO. EN ESTE SUPUESTO, EL NOTARIO HARA CONSTAR LA FORMA EN QUE LOS COMPARECIENTES LE MANIFESTARON COMPRENDER EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA, LA CUAL TAMBIEN SERA FIRMADA POR EL INTERPRETE.

ARTICULO 161.- TRATÁNDOSE DE INVIDENTES O DE PERSONAS QUE DECLAREN SABER O NO PODER LEER, ESTOS SE IMPODRAN DE LOS TERMINOS Y ALCANCES DE LA ESCRITURA POR LA LECTURA CLARA QUE HAGA EL NOTARIO, EN PRESENCIA DE DOS

TESTIGOS DEBIENDO REALIZARSE UNA SEGUNDA LECTURA POR PARTE DE UNO DE LOS TESTIGOS.

ARTICULO 162.- ANTES QUE LA ESCRITURA SEA FIRMADA POR LOS COMPARECIENTES, ESTOS PODRAN PEDIR AL NOTARIO QUE SE HAGAN EN ELLA LAS ADICIONES O VARIACIONES QUE ESTIMEN CONVENIENTES, EN CUYO CASO, EL NOTARIO ASENTARA LOS CAMBIOS Y HARA CONSTAR QUE LES DIO LECTURA Y QUE LES EXPLICO LAS CONSECUENCIAS LEGALES DE TALES MODIFICACIONES.

ARTICULO 163.- FIRMADA LA ESCRITURA POR LOS OTORGANTES Y DEMAS COMPARECIENTES, PARA LO CUAL DEBERÁ ANOTARSE EL NOMBRE DE QUIENES LA SUSCRIBEN, INMEDIATAMENTE SERA AUTORIZADA POR EL NOTARIO PREVENTIVAMENTE CON LA RAZON (ANTE MI) CON SU FIRMA, A MEDIDA QUE SEA FIRMADA POR LAS PARTES, EXPRESANDO LA FECHA EN CADA CASO; Y CUANDO TODOS LA HAYAN FIRMADO, IMPRIMIRA ADEMÁS SU SELLO, CON LO CUAL QUEDARA AUTORIZADA PREVENTIVAMENTE, O EN SU CASO, DEFINITIVAMENTE.

ARTÍCULO 164.- CUANDO LA ESCRITURA NO SEA FIRMADA EN EL MISMO ACTO POR TODOS LOS COMPARECIENTES, SIEMPRE QUE NO SE DEBA FIRMAR EN UN SOLO ACTO POR SU NATURALEZA O POR DISPOSICION LEGAL, EL NOTARIO IRA ASENTANDO EL "ANTE MI" CON SU FIRMA, A MEDIDA QUE SEA FIRMADA POR LAS PARTES EXPRESANDO LA FECHA EN CADA CASO; Y CUANDO TODOS LA HAYAN FIRMADO, IMPRIMIRA ADEMAS SU SELLO, CON LO CUAL QUEDARA AUTORIZADA PREVENTIVAMENTE, O EN SU CASO, DEFINITIVAMENTE.

ARTÍCULO 165.- LAS ESCRITURAS ASENTADAS POR UN NOTARIO PODRAN SER FIRMADAS Y AUTORIZADAS POR OTRO NOTARIO QUE LEGALMENTE SUPLA SUSTITUYA, SIEMPRE QUE SE CUMPLA LO SIGUIENTE:

I. II. SI LA ESCRITURA HA SIDO FIRMADA SOLO FIRMA SOLO POR ALGUNO DE LOS OTORGANTES ANTE EL PRIMER NOTARIO, APAREZCA PUESTA POR EL LA RAZON (ANTE MI) CON SU FIRMA;

EL NOTARIO QUE LO SUPLA O SUSTITUYA, EXPRESE EL MOTIVO DE SU INTERVENCIÓN Y HAGA SUYAS LAS CERTIFICACIONES QUE EL INSTRUMENTO DEBA CONTENER, CON LA SOLA EXCEPCIÓN, EN SU CASO, DE LAS RELATIVAS A LA IDENTIDAD Y CAPACIDAD DE QUIENES HAYAN FIRMADO ANTE EL PRIMER NOTARIO Y A LA LECTURA DEL INSTRUMENTO A ESTOS.

ARTICULO 166.- EL NOTARIO DEBERÁ AUTORIZAR DEFINITIVAMENTE LA ESCRITURA CUANDO ESTEN PAGADOS LOS IMPUESTOS QUE CAUSO EL ACTO Y CUMPLIDOS AQUELLOS REQUISITOS QUE CONFORME A LAS LEYES SEAN NECESARIOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA MISMA.

ARTICULO 167.- LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA SE PONDRA AL PIE DE LA ESCRITURA, INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE LA AUTORIZACIÓN PREVENTIVA, Y CONTENDRA EL LUGAR Y LA FECHA EN QUE HAGA, ASI COMO LA FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO.

ARTICULO 168.- ESTA AUTORIZACIÓN PODRA SER SUSCRITA POR EL NOTARIO QUE ACTUE EN ESE MOMENTO O, EN SU CASO, POR EL TITULAR DE LA DIRECCIÓN.

ARTICULO 169.- CUANDO EL ACTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA NO CAUSE NINGUN IMPUESTO NI SEA NECESARIO QUE SE CUMPLA CON CUALQUIER OTRO REQUISITO LEGAL PARA SU AUTORIZACIÓN DEFINITIVA, EL NOTARIO ASENTARA ESTA RAZON.

ARTICULO 170.

- LOS NOTARIOS SE ABSTENDRAN DE AUTORIZAR CUALQUIER ESCRITURA, SI ESTA NO ES FIRMADA POR LOS COMPARECIENTES DENTRO DEL

TERMINO DE TREINTAS DIAS HABILES A PARTIR DE LA FECHA QUE HAYA SIDO EXTENDIDA EN EL PROTOCOLO ORDINARIO. EN EL PROTOCOLO ESPECIAL EL TERMINO SERA DE TREINTA DIAS NATURALES.

ARTICULO 171.- TRANSCURRIDO LOS TERMINOS SEÑALADOS, LA ESCRITURA SIN AUTORIZAR QUEDARA SIN EFECTO, Y EL NOTARIO PONDRÁ AL FINAL DEL TEXTO LA RAZON DE (NO PASO) E IMPRIMARA SU SELLO Y FIRMA.

ARTICULO 172.- SI LA ESCRITURA CONTIENE VARIOS ACTOS JURÍDICOS Y DENTRO DEL TERMINO QUE PARA CADA CASO ESTABLECE EL ARTICULO 170, SWE FIRMA POR LOS OTORGANTES UNO O VARIOS DE DICHS ACTOS Y DEJA DE FIRMARSE POR LOS OTORGANTES DE OTRO U OTROS ACTOS, EL NOTARIO PONDRÁ LA RAZON DE AUTORIZACIÓN PREVENTIVA EN LO CONCERNIENTE A LOS ACTOS CUYO OTORGANTES FIRMARON, E INMEDIATAMENTE DESPUÉS ASENTARA EN NOTA COMPLEMENTARIA LA CERTIFICACIÓN DE (NO PASO), SOLO RESPECTO AL ACTO NO FIRMADO, EL CUAL QUEDARA SIN EFECTO.

ARTICULO 173.- TODAS LAS RAZONES Y ANOTACIONES COMPLEMENTARIAS DE UNA ESCRITURA O ACTA SERAN RUBRICADAS POR EL NOTARIO Y NUMERADAS ORDINALMENTE.

ARTICULO 174.- EL NOTARIO ANTE QUIEN SE REVOQUE O RENUNCIE UN PODER QUE HAYA SIDO OTORGADO ANTE OTRO NOTARIO, AUN CUANDO SEA DE OTRA ENTIDAD FEDERATIVA, TENDRA LA OBLIGACIÓN DE COMUNICÁRSELO POR CORREO CERTIFICADO O POR CUALQUIER OTRO MEDIO INDUBITABLE DE LOS QUINCE DIAS NATURALES SIGUIENTES, A FIN DE QUE HAGA LA ANOTACIÓN COMPLEMENTARIA CORRESPONDIENTE EN EL PROTOCOLO EN QUE SE CONTENGAN Y, EN SU CASO, HARA LA MISMA COMUNICACIÓN A LA DIRECCIÓN. CUANDO EL PODER REVOCADO O RENUNCIADO HAYA SIDO OTORGADO ANTE SU FE, LO HARA CONSTAR EN NOTA COMPLEMENTARIA EN EL INSTRUMENTO ORIGINAL.

ARTICULO 175.- SE PROHIBE A LOS NOTARIOS REVOCAR O MODIFICAR EL CONTENIDO DE UNA ESCRITURA MEDIANTE RAZON COMPLEMENTARIA. EN ESTOS CASOS, SALVO PROHIBICIÓN EXPRESA DE LA LEY, DEBERÁ EXTENDERSE NUEVA ESCRITURA Y HACER A CONSTAR EN NOTA COMPLEMENTARIA EN LA ESCRITURA ANTERIOR.

ARTICULO 176.- EL NOTARIO ANTE QUIEN SE OTORGUE UN TESTAMENTO PUBLICO ABIERTO, CERRADO O SIMPLIFICADO DARA AVISO A LA DIRECCIÓN DENTRO DE LOS DIEZ DIAS HABILES SIGUIENTES AL DE SU OTORGAMIENTO, EXPRESANDO LA FECHA DEL TESTAMENTO, NOMBRE Y GENERALES DEL TESTADOR; SI EL TESTAMENTO FUERA CERRADO, INDICARA ADEMÁS EL LUGAR O PERSONA EN CUYO PODER SE DEPOSITO; ADEMÁS EL TESTADOR EXPRESARA EL NOMBRE DE SUS PADRES, SE INCLUIRA ESTE DATO EN EL AVISO. LOS NOTARIOS SERAN RESPONSABLES DE LOS DAÑOS Y PERJUICIO QUE OCASIONE LA DILACIÓN U OMISIÓN DE DICHO INFORME.

ARTICULO 177.- LOS JUECES Y LOS NOTARIOS ANTE QUIENES SE TRAMITE UNA SUCESIÓN, RECABARAN DE LA DIRECCIÓN, Y DEL REGISTRO, LA INFORMACIÓN RELATIVA PARA SABER SI EN ESAS OFICINAS SE ENCUENTRA REGISTRADO TESTAMENTO OTORGADO POR LA PERSONA DE CUYA SUCESIÓN SE TRATA. LA OMISIÓN DE ESTE REQUISITO LOS HARA RESPONSABLES DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE OCACIONEN.

ARTICULO 178.- CUANDO ANTE UN NOTARIO SE VAYAN A OTORGAR DIVERSOS ACTOS RESPECTO DE INMUEBLES CON UN MISMO ANTECEDENTES DE PROPIEDAD, POR TRATARSE DE PREDIOS RESULTANTES DE FRACCIONAMIENTOS O DE UNIDADES SUJETAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE SEGUIRAN LAS REGLAS

ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 157, DE ESTA LEY, CON LAS EXCEPCION SIGUIENTES:

I. EN EL PRIMER INSTRUMENTO, QUE SE DENOMINARA DE CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES, A SOLICITUD DE QUIEN CORRESPONDA, EL NOTARIO RELACIONARA TODOS LOS TITULOS Y DEMAS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE DICHS ACTOS.

II. III. IV. EN LAS ESCRITURAS CUYO OBJETO SEAN PREDIOS RESULTANTES DE UN FRACCIONAMIENTO O UNIDADES SUJETAS AL REGIMEN DE CONDOMINIO, EL NOTARIO NO RELACIONARA YA LOS ANTECEDENTES QUE CONSTEN EN EL INSTRUMENTO INDICADO EN LA FRACCION ANTERIOR, SINO QUE, HARA MENCION DE SU OTORGAMIENTO Y QUE CONFORME A EL, QUIEN ENAJENA PUEDE HACERLO LEGÍTIMAMENTE, DESCRIBIENDO SOLO EL INMUEBLE MATERIA DE LA OPERACIÓN Y UNICAMENTE CITARA EL ANTECEDENTE REGISTRAL EN QUE HAYA QUEDADO INSCRITA LA NOTIFICACIÓN EN LOS CASOS DE FRACCIONAMIENTOS CUYOS OBJETOS SEAN LAS UNIDADES DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE, ASI COMO LOS RELATIVOS A GRAVÁMENES O FIDEICOMISOS QUE SE EXTINGAN;

CUANDO LA ESCRITURA O CONSTITUCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE HAYA OTORGADO EN EL PROTOCOLO DEL MISMO NOTARIO ANTE QUIEN SE OTORGUEN LOS ACTOS SECESIVOS, DICHA ESCRITURA HARA LOS EFECTOS DE INSTRUMENTO DE CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES.

SURTIRAN TAMBIEN ESOS EFECTOS LA ESCRITURA EN LA QUE POR SU OPERACIÓN ANTERIOR, CONSTEN EN EL MISMO PROTOCOLO LOS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DE UN INMUEBLE;

AL EXPEDIR LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS DONDE SE CONTENGAN LOS ACTOS SUCESIVOS, EL NOTARIO DEBERÁ ANEXARLES UNA CERTIFICACIÓN QUE CONTENGA, EN LO CONDUCENTE, LA RELACION DE ANTECEDENTES QUE OBREN EN EL INSTRUMENTO DE CERTIFICACIÓN RESPECTIVO.

ARTICULO 179.- LOS ACTOS, CONVENIOS Y CONTRATOS SOBRE PROPIEDAD, POSESION O CUALQUIER OTRO DERECHO REAL QUE SE REALICE RESPECTO DE INMUEBLES UBICADOS EN TERRITORIO ESTATAL, SE PROTOCOLIZARAN PREFERENTEMEN POR NOTARIOS DEL ESTADOS.

CAPITULO IX DE LAS ACTAS

ARTICULO 180.- ACTA NOTARIAL ES EL INSTRUMENTO ORIGINAL QUE EL NOTARIO A SOLICITUD DE PARTE, ASIENTA EN EL PROTOCOLO PARA HACER CONSTAR UNO O VARIOS HECHOS PRESENCIADOS POR EL AUTORIZADOS CON SU FIRMA Y SELLO.

ARTICULO 181.- LAS RATIFICACIONES DE4 FIRMA DE DOCUMENTOS EN IDIOMA ESPAÑOL DEBERAN CONTENER UNA DESCRIPCIÓN BREVE DEL DOCUMENTO AL QUE SE REFIERE, LOS NOMBRES Y EL CARÁCTER CON QUE COMPARECEN LAS PERSONAS DE CUYAS FIRMAS SE TRATE Y LA MENCION EXPRESA DE QUE DICHS DOCUMENTOS SE AGREGAN UN EJEMPLAR AL APÉNDICE CORRESPONDIENTE, ASI COMO DE LOS DOCUMENTOS CON QUE ACREDITE SU PERSONALIDAD.

ARTICULO 182.- TRATÁNDOSE DE DOCUMENTOS REDACTADOS EN OTRO IDIOMA, SE REQUERIRA SU TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL.

ARTICULO 183.- LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ESCRITURAS SERAN APLICABLES A LAS ACTAS CUANDO SEAN COMPATIBLES CON SU NATURALEZA O CON LOS ACTOS O HECHOS MATERIA DE AQUELLAS.

ARTICULO 184.- CUANDO SE SOLITE AL NOTARIO QUE DE FE DE VARIOS HECHOS

RELACIONADOS ENTRE SI QUE TENGAN LUGAR EN DIVERSOS SITIOS O MOMENTOS, PODRA ASENTARLOS EN UNA SOLA ACTA, UNA VEZ QUE TODOS SE HAYAN REALIZADO, O BIEN EN DOS O MAS ACTAS CORRELACIONADAS.

ARTÍCULO 185.- ENTRE LOS HECHOS QUE DEBE CONSIGNAR EN ACTAS EL NOTARIO, SE ENCUENTRAN LOS SIGUIENTES:

I. NOTIFICACIONES, INTERPELACIONES, PROTESTOS DE DOCUMENTOS MERCANTILES Y OTRAS DILIGENCIAS EN LAS QUE PUEDA INTERVENIR, SEGUN LAS LEYES;

II. EXISTENCIA E IDENTIDAD DE PERSONAS;

III. RECONOCIMIENTO DE FIRMAS EN DOCUMENTOS POR PERSONAS IDENTIFICADAS POR EL NOTARIO;

IV. HECHOS MATERIALES;

V. VI. ENTREGA, PROTOCOLIZACION O EXISTENCIA DE DOCUMENTOS;

DECLARACIONES DE UNA O MAS PERSONAS QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD EFECTÚEN RESPECTO DE HECHOS QUE LES CONSTEN, PROPIOS O DE QUIEN SOLICITE LA DILIGENCIA;

VII. RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y RATIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE DOCUMENTOS;

EN GENERAL TODA CLASE DE HECHOS, ABSTENCIONES, ESTADOS Y SITUACIONES QUE GUARDEN LAS PERSONAS Y COSAS QUE PUEDAN SER APRECIADAS OBJETIVAMENTE. EN LAS DILIGENCIAS MENCIONADAS EN ESTE

VIII. ARTICULO, CUANDO ASI PROCEDA POR LA NATURALEZA DE LAS MISMAS, EL NOTARIO SE IDENTIFICARA CON LA PERSONA CON QUIEN LA ENTIENDA, EXPLICÁNDOLE EL MOTIVO DE SU PRESENCIA.

ARTICULO 186.- EN LAS ACTAS A QUE SE REFIERE LA FRACCION I, DEL ARTICULO ANTERIOR, BASTARA MENCIONAR EL NOMBRE Y APELLIDOS DE LA PERSONA CON QUIEN SE PRACTIQUE LA DILIGENCIA. NO IMPEDIRA LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO EL HECHO DE QUE DICHA PERSONA SE NIEGUE A IDENTIFICARSE O A PERCIBIR DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LA DILIGENCIA.

ARTICULO 187.- EN LOS CASOS SEÑALADOS EN EL ARTICULO 156, DE ESTA LEY, EL NOTARIO AUTORIZARA EL ACTA AUN CUANDO NO SEA FIRMADA POR EL SOLICITANTE, LA CUAL DEBERÁ ASENTAR EN SU PROTOCOLO, DENTRO DEL SIGUIENTE DIA HABIL.

ARTICULO 188.- LAS NOTIFICACIONES QUE LA LEY PERMITA HACER POR MEDIO DE NOTARIO, LAS HARA PERSONALMENTE EN EL DOMICILIO DE QUIEN DEBA SER NOTIFICADO Y SI ESTE NO SE ENCUENTRA, LA HARA CON LA PERSONA QUE ESTE EN EL DOMICILIO, POR MEDIO DE INSTRUCTIVO QUE CONTENGA RELACION SUCINTA DEL OBJETO DE LA NOTIFICACIÓN, CERCORÁNDOSE PREVIAMENTE DE QUE LA PERSONA TIENE SU DOMICILIO EN EL LUGAR DONDE SE LE BUSCA, HACIENDOSE CONSTAR EL NOMBRE, SI LO DIERA, DE LA PERSONA QUE RECIBE EL INSTRUCTIVO, SI NO SE ENCONTRARE A NINGUNA PERSONA EN EL DOMICILIO SEÑALADO, EL NOTARIO PRACTICARA LA NOTIFICACIÓN MEDIANTE INSTRUCTIVO QUE FIJARA EN LA PUERTA U OTRO LUGAR VISIBLE DEL DOMICILIO, CONJUNTAMENTE CON EL DOCUMENTO A NOTIFICAR.

ARTICULO 189.- CUANDO EL DOMICILIO DEL NOTIFICADO SE LOCALICE EN OTRA ENTIDAD FEDERATIVA, LAS NOTIFICACIONES SE PODRAN REALIZAR POR CORREO CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO O POR ALGUN OTRO MEDIO INDUBITABLE.

ARTICULO 190.- TRATÁNDOSE DEL RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DE LA

RATIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE DOCUMENTOS, EL NOTARIO HARA CONSTAR LO PERSIBIDO POR EL, ASI COMO LA IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES Y QUE ESTOS TIENEN CAPACIDAD.

ARTICULO 191.- LA FIRMA O SU RECONOCIMIENTO, CON RECONOCIMIENTO, CON SU RESPECTIVA RETIFICACION DEL CONTENIDO PODRAN SER RESPECTO DE CUALQUIER DOCUMENTO REDACTADO EN IDIOMA DISTINTO AL ESPAÑOL, SIN NECESIDAD DE TRADUCCIÓN Y SIN RESPONSABILIDAD PARA EL NOTARIO; EN EL ACTA RESPECTIVA SE INCLUIRA LA DECLARACIÓN DEL INTERESADO DE QUE CONOCE EN TODOS SUS TERMINOS EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

ARTICULO 192.- LOS NOTARIOS NO PODRAN RETIFICAR FIRMAS DE DOCUMENTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE INMUEBLES.

ARTICULO 193.- EN LOS DEMAS DOCUMENTOS CUYAS FIRMAS SE RATIFIQUEN, EL NOTARIO DEBERÁ CERCIORARSE DE QUE SU CONTENIDO NO CONTRAVENGA OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.

ARTICULO 194.- CUANDO SE TRATE DE CONFRONTAR UNA COPIA DE ACTA DE PARTIDA PARROQUIAL O DE ARCHIVOS DE CUALQUIER CULTO RELIGIOSO CON SU ORIGINAL ASENTADO EN EL LIBRO DE REGISTRO RESPECTIVO, EN EL ACTA DEL NOTARIO SE INSERTARA O SE AGREGARA AL APÉNDICE EL CONTENIDO DE AQUELLA, Y ESTE HARA CONSTAR QUE CONCUERDA CON SU ORIGINAL EXACTAMENTE O ESPECIFICARA LAS DIFERENCIAS QUE HAYA ENCONTRADO.

ARTICULO 195.- EN LAS ACTAS DE PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS O DE DILIGANCIAS JURISDICCIONALES, EL NOTARIO PODRA TRANSCRIBIR INTEGRAMENTE SU CONTENIDO, LA PARTE RELATIVA O LOS AGREGARA EN COPIA CERTIFICADA AL APÉNDICE, EN EL LEGAJO MARCADO CON EL NUMERO DEL ACTA Y BAJO LA LETRA QUE LE CORRESPONDA, HACIENDO CONSTAR EN SU CASO, QUE LOS DEVUELVE A LA AUTORIDAD REMITENTE O AL INTERESADO.

CAPITULO X

DE LOS TESTIMONIOS

ARTICULO 196.- TESTIMONIOS ES LA COPIA AUTENTICA EN LA QUE EL NOTARIO, BAJO SU FIRMA Y SELLO, REPRODUCE EL TEXTO DE LA ESCRITURA O ACTA Y SUS DOCUMENTOS ANEXOS.

ARTICULO 197.- EL NOTARIO POR CUALQUIER MEDIO DE REPRODUCCIÓN O IMPRESIÓN INDELEBLE, PODRA EXPEDIR TESTIMONIOS DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES PREVISTAS PARA TAL EFECTO EN EL REGLAMENTO.

CAPITULO XI

DE LAS COPIAS CERTIFICADAS

ARTICULO 198.- COPIA CERTIFICADA ES LA REPRODUCCIÓN QUE DE UNA ESCRITURA, UN ACTA, SUS DOCUMENTOS DE APENDICES O BIEN, DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR LOS INTERESADOS, EXPIDA UN NOTARIO O EL TITULAR DE LA DIRECCIÓN, EN SU CASO.

ARTICULO 199.- EL NOTARIO PODRA EXPEDIR COPIAS CERTIFICADAS DE LAS ESCRITURAS O ACTAS, A SOLICITUD DE LAS AUTIDADES COMPETENTES, A PETICIÓN DE LOS OTORGANTES O PARA EFECTOS DE TRAMITES ADMINISTRATIVOS FISCALES.

CAPITULO XII

DE LA CERTIFICACIÓN NOTARIAL

ARTICULO 200.- CERTIFICACIÓN NOTARIAL ES LA RAZON EN LA QUE EL NOTARIO HACE CONSTAR UN ACTO O HECHO QUE OBRA EN SU PROTOCOLO, EN UN DOCUMENTO QUE EL MISMO EXPIDEO EN UN DOCUMENTO PREEXISTENTE, TAMBIEN

LO SERA LA AFIRMACIÓN DE QUE UNA TRANSCRIPCIÓN O REPRODUCCIÓN COINCIDE FIELMENTE CON SU ORIGINAL.

ARTÍCULO 201.- EL VALOR JURÍDICO DE LOS INSTRUMENTOS Y ACTUACIONES NOTARIALES SE REGIRA POR LO SIGUIENTE:

I. II. III. IV. EN TANTO NO SE DECLAREN NULAS POR SENTENCIA JUDICIAL EJECUTORIADA, LAS ESCRITURAS, ACTAS, TESTIMONIOS, DOCUMENTOS COTEJADO, COPIAS CERTIFICACIONES, HARA PRUEBA PLENA RESPECTO DE SU CONTENIDO Y DE QUE EL NOTARIO OBSERVO LAS FORMALIDADES CORRESPONDIENTES;

LAS CORRECCIONES NO SALVADAS EN LAS ESCRITURAS Y ACTAS SE TENDRAN POR NO HECHAS;

LA PROTOCOLIZACION DE UN DOCUMENTO ACREDITARA LA CERTEZA DE SU EXISTENCIA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES;

CUANDO HAYA DIFERENCIA ENTRE LAS PALABRAS Y LOS GUARISMOS, PREVALECERAN AQUELLAS.

