

UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
DIVISIÓN DE DERECHO POLÍTICA Y GOBIERNO
DEPARTAMENTO DE DERECHO

“EL ROL DEL NOTARIO PÚBLICO FRENTE AL
DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA PROTECCIÓN DEL
MEDIO AMBIENTE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO”

PRESENTA

CECILIA ALVARADO VILLARREAL

ESPECIALIDAD EN NOTARIO PÚBLICO

GUANAJUATO, GUANAJUATO, 28 DE JUNIO DE 2013

La presente Tesis, fue impresa con el papel ecológico hecho en México “*Recicla 100*”, con el cual, se reciclaron 100 polienvases de un litro para la elaboración de cada paquete de 500 hojas; además, por cada tonelada de papel reciclado, se dejaron de talar, en promedio, 17 árboles; se dejaron de enterrar 3 metros cúbicos de basura; se ahorraron 1 460 litros de combustible, y 26 500 litros de agua.

¡Recicla, cuidemos nuestro medio ambiente!

*A mis queridos padres, por su amor incondicional, apoyo y comprensión,
los amo con todo mi corazón, sin ustedes, no hubiera logrado nada de esto...*

A mi hermano Xavier, por su entusiasmo y cariño...

A mi querida alma mater, la Universidad de Guanajuato...

*Al Maestro José Aben Amar González Herrera, por haber dirigido
la presente tesis y haberme dejado tantas enseñanzas en esta especialidad...*

*A mis queridos sinodales, Licenciada María Raquel Barajas Monjarás y
Licenciado José Santiago Juárez Martínez por todo su apoyo y enseñanzas
en mi formación como Licenciada en Derecho y durante la especialidad...*

A todos mis profesores por todas sus enseñanzas...

*A mi querido amigo Juan Manuel Andrade Vega por todo su apoyo,
sus consejos y su amistad...*

A mis futuros notarios y amigos de la especialidad, los quiero mucho...

*A mis amigos, por su apoyo, cariño, por siempre estar ahí,
no tengo palabras para expresar mi amor y agradecimiento hacia ustedes...*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
--------------------------	----------

CAPÍTULO I: LA FUNCIÓN NOTARIAL

1.1. Naturaleza jurídica de la función notarial.....	11
1.1.1. El Notariado Latino.....	18
1.2. Actividad del notario.....	20
1.2.1. Derechos y obligaciones del notario.....	23
1.2.2. Principios éticos del notario público.....	30
1.2.3. El notario y su papel en la sociedad.....	34
1.3. Responsabilidades del notario público.....	35
1.3.1. Responsabilidad Civil.....	35
1.3.1.1. Resarcimiento de daños y perjuicios.....	40
1.3.2. Responsabilidad Penal.....	42
1.3.3. Responsabilidad Fiscal.....	44
1.3.4. Responsabilidad Administrativa.....	46
1.3.4.1. Responsabilidad Disciplinaria.....	46
1.3.5. Responsabilidad Ambiental.....	47

1.3.5.1. Reparación del daño ambiental.....	53
---	----

CAPÍTULO II: LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE EN LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

2.1. Marco Jurídico ambiental de la República de Costa Rica.....	58
2.1.1. Constitución Política de la República de Costa Rica.....	58
2.1.2. Ley Orgánica del Ambiente.....	59
2.1.3. Otras leyes relacionadas con el medio ambiente.....	63
2.2. Procedimiento de evaluación de impacto y viabilidad ambiental en obras, actividades y/o proyectos en Costa Rica.....	64
2.2.1. Garantías Ambientales.....	69
2.3. El notario público costarricense y su función en el ámbito ambiental y el desarrollo sustentable.....	72

CAPÍTULO III: LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

3.1. Aspectos generales sobre medio ambiente, uso de suelo, desarrollo urbano y desarrollo sustentable.....	76
--	----

3.2. Marco jurídico federal en materia de medio ambiente y desarrollo sustentable.....	78
3.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	78
3.2.2. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	79
3.3. Marco jurídico ambiental en el Estado de Guanajuato.....	82
3.3.1. Ley para la protección y preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.....	83
3.3.2. Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.....	86
3.4. La participación del notario público en la administración sustentable del territorio y la protección del medio ambiente.....	89
3.4.1. Construcciones, fraccionamientos y desarrollos en condominio y operaciones inmobiliarias.....	89
3.4.2. Infracciones en que puede incurrir el notario público en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio.....	93
3.4.2.1. Responsabilidad solidaria del notario con el desarrollador.....	94

CAPÍTULO IV: CONSIDERACIONES FINALES

4.1. Propuestas.....	97
4.2. Conclusiones.....	100

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	108
--	------------

INTRODUCCIÓN

*“Si el notario sólo fuese un fedatario y un artista de la forma,
no tendría el Notariado Latino la categoría que tiene”.*

Luis Carral y de Teresa.

Hoy en día, estamos viviendo una crisis ambiental muy grande a nivel mundial; las actividades económicas, las operaciones inmobiliarias, la industria y el comercio, han contribuido inminentemente al deterioro del medio ambiente, a la destrucción de nuestros recursos naturales y al cambio climático. Por ello, cada uno de nosotros, en el ámbito de nuestra respectiva competencia, tenemos la obligación de proteger al medio ambiente y contribuir al desarrollo sustentable, en la medida de lo posible.

Asimismo, las transacciones inmobiliarias y el desarrollo de fraccionamientos y condominios, se han convertido en parte esencial de la vida cotidiana, por lo que la intervención del notario público, resulta fundamental para la aplicación de los principios de sustentabilidad, aprovechamiento racional de los recursos naturales y protección ambiental.

El propósito de la presente tesis, es analizar el papel que tiene el notario público con motivo de su función, en la protección del medio ambiente y en el desarrollo sustentable, pues al ser un asesor de las partes y un garante de la legalidad, tiene la obligación de conocer y aplicar la normatividad ambiental correspondiente en los actos jurídicos, convenios o contratos que conozca.

El estudio de esta tesis, se realizó mediante la investigación en diversas fuentes bibliográficas, como libros y consultas electrónicas, y en la legislación federal y del Estado de Guanajuato; de igual modo, se realizó un estudio de Derecho comparado con la República de Costa Rica, en virtud de que su legislación, ha puesto especial énfasis en la protección ambiental y en la

sustentabilidad de obras, actividades o proyectos, mediante la instauración de normas de carácter preventivo, y sanciones específicas para daños ambientales, siendo uno de los pocos países en América Latina, que tiene un Tribunal Administrativo especializado en materia de medio ambiente.

El presente trabajo de investigación se divide en cuatro capítulos:

- a) Capítulo I.- Trata sobre cuestiones relativas a la función notarial, a la figura del notario público, y a los principios éticos que debe seguir el mismo en los países donde se aplica el Notariado Latino, como el nuestro. Además, se estudia el tema de las responsabilidades en que puede incurrir el notario en el ejercicio de su función, como lo son: la civil, la penal, la administrativa o disciplinaria, y la incorporación de un nuevo tipo de responsabilidad, la ambiental.
- b) Capítulo II.- Se realiza el estudio de Derecho comparado con la República de Costa Rica, la cual, cuenta con una normatividad muy importante en materia de medio ambiente y desarrollo sustentable, en donde el notario participa activamente en el cumplimiento de la misma. Se examinan figuras jurídicas muy interesantes como las garantías ambientales en obras o actividades que pudieran afectar al ambiente, y la declaración jurada de compromisos ambientales ante notario público.
- c) Capítulo III.- Se analiza el marco jurídico federal y del Estado de Guanajuato en materia de protección del medio ambiente y desarrollo sustentable, así como la intervención del notario público para hacer cumplir la legislación ambiental, en los actos jurídicos, convenios o contratos en los que participe.
- d) Capítulo IV.- Finalmente, se hace un recuento de la investigación realizada, y se propondrán diversas soluciones acordes con el rol que

tiene el notario público frente al desarrollo sustentable y la protección ambiental en el Estado de Guanajuato.

El notario público tiene un papel trascendental en nuestro país, pues la función que desempeña está directamente relacionada con la certificación y autenticación de los actos o hechos jurídicos que llevan a cabo diariamente los particulares; por ello, el notario al ser un perito en Derecho, se encarga de revisar la legalidad en las operaciones, generalmente inmobiliarias, que realizan sus clientes, las cuales, deben estar apegadas a la normatividad en materia ambiental, siendo fundamental, la participación del notario en las cuestiones relativas a la protección del medio ambiente y al desarrollo sustentable, tanto a nivel nacional como en el Estado de Guanajuato.

CAPÍTULO I: LA FUNCIÓN NOTARIAL

CAPÍTULO I: LA FUNCIÓN NOTARIAL

1.1. Naturaleza jurídica de la función notarial.

Desde la antigüedad hasta el día de hoy, la figura del notario público ha sido parte fundamental en el desarrollo y funcionamiento de la sociedad. En principio, la función de los llamados *escribas* en Egipto, o *tlacuilos* en Tenochtitlán, se limitaba a hacer constar hechos o acontecimientos por medio de jeroglíficos o pinturas¹. Posteriormente, la actividad notarial fue adquiriendo una mayor importancia, lográndose la consolidación de la misma con la Escuela de Bolonia, durante los siglos XII y XIII². A partir de este momento, la evolución del notariado ha sido constante e inminente, otorgándosele al notario, la fe pública del Estado para dar certeza y autenticidad a los actos o hechos jurídicos pasados ante él, así como, seguridad jurídica a los particulares.

En este sentido, surge la problemática sobre si el notario debe ser considerado como un funcionario público o como un profesional del Derecho. Al respecto, existen tres teorías:

- a) Teoría funcionalista.- Esta corriente establece que el notario es un funcionario público, en virtud de que, es el propio Estado quien lo ha investido de fe pública para desempeñar una labor de interés social, al brindar seguridad jurídica a las relaciones entre particulares, por lo que forma parte de la administración pública³.
- b) Teoría profesionalista.- La presente teoría afirma que, el notario no puede ser considerado como un funcionario público, debido a que éste es un profesional libre, al que el Estado no le proporciona un salario por

¹ RÍOS HELLIG, JORGE. *La práctica del Derecho Notarial*. Ed. McGraw Hill. México, 2007. Pp. 2 – 15

² Véase CARRAL Y DE TERESA, LUIS. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Ed. Porrúa. México, 2004. Pp. 49 - 57

³ MARTÍNEZ SEGOVIA, FRANCISCO. *Función notarial. Estado de la doctrina y ensayo conceptual*. Ed. Jurídicas Europa América. Buenos Aires, 1961. P. 6

recibir, interpretar, y dar forma legal a la voluntad de las partes. Luego entonces, según esta postura, la función notarial representa un quehacer técnico y profesional, no una función pública que sea delegada por el Estado⁴, siendo el notario un profesional independiente de la administración pública, que realiza una labor autenticadora y certificadora.

c) Teoría ecléctica o mixta. - Como su nombre lo indica, esta teoría combina los elementos de las dos anteriores; es decir, considera que el notario es un profesional del Derecho, el cual ejerce una función pública delegada por el Estado. Actualmente, la presente corriente es la más aceptada no solamente en nuestro sistema jurídico, sino también, en la mayoría de los Estados. Tan es así, que la Unión Internacional del Notariado⁵, ha definido al notario como el *“profesional del derecho, titular de la función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios”*⁶. En consecuencia, el notario es un particular que no pertenece a la administración pública, es decir, que tiene una relación independiente frente al poder público; no obstante, al realizar una función pública consistente en dar fe de actos y hechos jurídicos, actúa en nombre del Estado, el cual vigila que su actuación se encuentre dentro del marco jurídico establecido por la ley.

⁴ SALAS MARRERO, OSCAR. *Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*. Ed. San José: Editorial Costa Rica. Costa Rica, 1973. Pp. 95 - 96

⁵ Organización no gubernamental internacional, instituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo, conformada por 83 Estados miembros. Véase *“La Unión Internacional del Notariado latino, una red mundial con ambición común: estar al servicio de una sociedad más justa, más humana, más armoniosa”* Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013]

⁶ Véase documento aprobado por la Asamblea de Notarios miembros de la UINL en Roma, Italia. 8 Noviembre 2005. Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013]

Sin embargo, la concepción del notario público en nuestro país no siempre siguió esta teoría, sino que la misma, ha ido cambiando a través del tiempo. La *Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano* de 1865, expedida por Maximiliano de Habsburgo, estableció que el notario era el *“funcionario revestido por el Soberano con la fe pública, para redactar y autorizar con su firma las escrituras de las últimas voluntades, actos y contratos que se celebran entre partes, así como los autos y demás diligencias de los procedimientos judiciales”*⁷. Fue a partir de este momento, que el notario adquirió el estatus de funcionario público en el Estado mexicano, siguiendo dicho criterio las leyes de 1901, 1932, 1945, y la de 1980⁸. No fue sino hasta el 13 de enero de 1986, que se publicó en el *Diario Oficial de la Federación*, la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal, en la que se consideró por primera vez al notario, como un *“licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos”*⁹. Desde entonces, el notario ha sido considerado en México, como un profesional del derecho y no como un funcionario público, a quien el Estado le ha otorgado la fe pública para dar certeza a los actos y hechos jurídicos que autorice.

Asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado respecto a la naturaleza jurídica de los notarios, en su tesis de jurisprudencia 75/2005, que a la letra reza:

“NOTARIOS. NO SON SERVIDORES PÚBLICOS. Conforme al artículo 108 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se reputan como servidores públicos, entre otros, los representantes de elección popular y quienes desempeñen un empleo, cargo o comisión en la administración pública. Ahora bien, toda vez que el notario actúa por medio de una patente otorgada por el Estado, no

⁷ Artículo 1º Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano promulgada el 30 de diciembre 1865.

⁸ Véase el capítulo “Evolución del notariado en México”, RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* Pp. 15 - 29

⁹ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* P. 27

puede ser considerado servidor público, en atención a que su cargo no es de elección popular ni se halla dentro de la administración pública estatal o municipal, además de que el notario no depende del gobierno o de una entidad paraestatal, ya que si bien actúa por delegación del Estado, no está dentro de su organización administrativa ni burocrática.

PLENO

Acción de inconstitucionalidad 11/2002. Diputados integrantes de la Quincuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco. 27 de enero de 2004. Unanimidad de nueve votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Humberto Román Palacios; en su ausencia hizo suyo el asunto Genaro David Góngora Pimentel. Secretarios: Pedro Alberto Nava Malagón y Laura García Velasco. El Tribunal Pleno, el veintiocho de junio en curso, aprobó, con el número 75/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiocho de junio de dos mil cinco”¹⁰.

En virtud de lo anterior, queda claro que el notario no es un servidor público, ya que, no tiene las características esenciales de un funcionario público; no existe una relación laboral que lo vincule con el Estado, ni recibe una remuneración con recursos públicos por sus servicios, ni tampoco está sujeto a una jerarquía dentro de la administración pública¹¹.

Si bien, el notario no es un funcionario público, éste realiza una función pública por la fe que le ha delegado el Estado. La fe pública es *“un atributo del Estado que tiene en virtud del ius imperium y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario”*¹². La fe pública estatal es una garantía que otorga el Estado con el fin de brindar seguridad jurídica a los particulares¹³, puesto que, se

¹⁰ Tesis: P./J. 75/2005 Pleno; Jurisprudencia. [J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Julio de 2005; Pág. 795

¹¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. *Derecho Notarial*. Ed. Porrúa. México, 2007. Pp. 166 – 170

¹² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* P. 174

¹³ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* P. 58

traduce en dar certeza y tener por ciertos determinados actos y hechos. El fundamento constitucional de la fe del Estado se encuentra en el artículo 121, el cual señala que, *“en cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros”*¹⁴. Por consiguiente, para poder asegurar y dar fe de los actos públicos, el Estado, que originariamente tiene el *imperium*, delega su fe al notario, para que éste de seguridad jurídica a los particulares, teniendo por ciertos, hasta que no se demuestre lo contrario, los actos que se someten a su conocimiento.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, define la naturaleza jurídica de la fe pública notarial en la siguiente tesis aislada:

“FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. *La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.*

PRIMERA SALA

*Amparo en revisión 1070/2007. Gamill Abelardo Arreola Leal. 5 de marzo de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López”*¹⁵.

¹⁴ Artículo 121 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de Febrero de 1917.

¹⁵ [TA]; 9a. Época; la Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVII, Junio de 2008; Pág. 392 Tesis aislada.

Según lo dicho, la función notarial es de orden público e interés social, porque el notario con su actuar, brinda certeza jurídica a los actos pasados ante su fe, buscando el beneficio de la sociedad. Al respecto, el artículo 27 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal señala, *“siendo la función notarial de orden e interés públicos, corresponde a la Ley y a las instituciones que contempla procurar las condiciones que garanticen la profesionalidad, la independencia, la imparcialidad y autonomía del Notario en el ejercicio de la fe pública de que está investido, a fin de que esta última pueda manifestarse libremente, en beneficio de la certeza y seguridad jurídicas que demanda la sociedad y sin más limitaciones ni formalidades que las previstas por la Ley”*¹⁶. Asimismo, el artículo 1° de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato establece que, *“la presente ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el ejercicio de la función notarial...”*¹⁷. Debido a su importancia social, la función que ejerce el notario, debe ser vigilada por el Estado para que ésta cumpla adecuadamente con su objeto; en el caso del Estado de Guanajuato, la vigilancia, inspección y coordinación de la función notarial corresponde al Poder Ejecutivo¹⁸.

En esta tesitura, es importante mencionar que la función notarial, según lo establecido por el artículo 26 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se refiere al *“conjunto de actividades que el notario realiza conforme a las disposiciones de esta Ley, para garantizar el buen desempeño y la seguridad jurídica en el ejercicio de dicha función autenticadora”*¹⁹. Como ya quedó definido anteriormente, la función notarial tiene una naturaleza jurídica *sui generis*, ya que, por un lado es pública en virtud del imperio del Estado, que delega la fe pública al notario, para que realice una actividad pública al servicio de la sociedad; y por otro, es

¹⁶ Ley del Notariado para el Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de marzo del 2000.

¹⁷ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato. Publicada en el Periódico Oficial número 134, tercera parte de 22 de agosto 2006.

¹⁸ Véase artículo 2° Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

¹⁹ Ley del Notariado para el Distrito Federal...*Op. Cit.*

autónoma y libre, ya que ésta, es ejercida por un particular, específicamente, por un profesional del Derecho²⁰.

La función notarial es fundamental para el adecuado funcionamiento y control de los actos jurídicos que lleven a cabo los particulares. Según Luis Carral y de Teresa, la función notarial tiene tres finalidades²¹:

- a) Seguridad.- Trata sobre el principio de certeza jurídica que otorga el notario a las personas, mediante el documento que autoriza; confiriendo, de esta manera, seguridad a las operaciones en las que intervenga. Es uno de los principales pilares del notariado latino, el cual se estudiará más adelante.
- b) Valor.- Se refiere a que el valor jurídico que le da el notario a los actos pasados antes su fe, surte efectos contra terceros. Este punto es trascendental y está totalmente relacionado con el anterior, en virtud de que, el notario al autorizar el instrumento jurídico, le da un alcance *erga omnes*, oponible frente a terceros, garantizando la seguridad jurídica de los negocios en los que participa.
- c) Permanencia.- Este punto aborda la duración del instrumento notarial, el cual, una vez autorizado, trasciende y subiste en el tiempo. De ahí, la importancia que reviste la función del notario en nuestro país, porque, al tener la fe pública del Estado, los documentos que redacta se tienen por ciertos, y son oponibles a terceros, logrando la tranquilidad tanto de sus clientes, como de la sociedad en general.

La función notarial en México, pertenece a la categoría del llamado *Notariado Latino*, que se explica a continuación.

²⁰ Véase el último párrafo del artículo 26 de la Ley del Notariado del Distrito Federal...*Op. Cit.*

²¹ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* Pp. 82 – 83

1.1.1. El Notariado Latino.

Existen dos tipos de notariado: el anglosajón y el latino. En el primero de ellos, el notario no es un profesional del Derecho, y su función se limita a autenticar las firmas de los contratantes, sin que éste tenga la fe pública del Estado para hacer el documento válido y eficaz²². Por otro lado, el notario latino debe ser un profesional del Derecho, a quien el Estado ha investido de fe pública para conferir autenticidad y veracidad a los actos jurídicos de los cuales conozca. Su función va más allá de la certificación, puesto que, al ser un jurista preparado e independiente, tiene la obligación de asesorar a sus clientes en los asuntos en los que intervenga.

El Notariado Latino es una institución, tal como lo señala José A. Domínguez Martínez, *“calificar al notariado latino como institución jurídica, significa reconocer su existencia indispensable...”*²³. En efecto, esta institución jurídica, no solamente ha logrado que se otorgue seguridad jurídica a los particulares y sus operaciones; sino que también, se les ha podido brindar un mejor servicio, porque el notario, al ser un perito en Derecho como se estudiará más adelante, tiene la obligación de aconsejar a sus clientes, y proporcionarles la mejor solución legal para su asunto de una manera imparcial y objetiva. De este modo, el notario latino coadyuva a la existencia del orden y la armonía social.

Al respecto, el artículo 7, fracción V, segundo párrafo de la Ley del Notariado para el Distrito Federal señala que, *“el notario debe prestar su función más allá del interés del solicitante del servicio notarial, lo que implica cumplir sus procedimientos de asesoría notarial y de conformación del instrumento notarial, en estricto apego a la norma y de manera imparcial; debe aconsejar a cada una de las partes o solicitantes del servicio sin descuidar los intereses de la contraparte,*

²² RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* P. 38

²³ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ A., JORGE. *El notario. Asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe (algo de su actividad)*. Ed. Porrúa. México, 2007. P. 9

*en lo justo del caso de que se trate*²⁴. Este precepto deja en claro, la esencia que debe tener el notario latino, porque no se trata de un simple autenticador, como el notario anglosajón, sino que, tiene una participación activa desde el momento en que las partes asisten a pedirle sus servicios, ya que, además de proponerles la mejor opción legal, interpreta su voluntad y redacta un instrumento, que contendrá el acto o hecho jurídico que se tendrá por veraz, y permanecerá en el tiempo.

Igualmente, en el sistema latino, se considera al notariado como una garantía institucional, por lo que la colegiación es obligatoria²⁵. El artículo 140 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato establece, *“el Colegio Estatal de Notarios cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, se integra con los notarios en ejercicio del estado, y tiene como objeto constituirse como el órgano de representación y defensa de la función notarial y garantía ante la sociedad de un servicio notarial de calidad, eficaz, digno y responsable. Para este efecto ejercerá para el notariado ante las autoridades, las facultades de representación, organización, gestión y opinión que esta ley le otorga”*²⁶. El Colegio supervisará la actuación notarial, y emitirá los principios básicos que debe seguir cualquier notario en ejercicio en el Estado, y, en caso de que éste no cumpla con alguno de los criterios anteriormente señalados, los particulares y el Estado, pueden estar seguros de que el notario será sancionado una vez que se ejerzan las acciones legales correspondientes.

En virtud de lo anterior, el notariado latino realmente asegura la certeza jurídica de los actos y hechos que el notario autorice; es por ello, que el papel del notario público en nuestro país, es trascendental. Asimismo, el notario tiene la obligación de estar a la vanguardia en los temas jurídicos y sociales que se presenten, por lo que, hoy en día, al ser la sustentabilidad y la protección del medio ambiente, fundamentales para el adecuado desarrollo de la sociedad, la participación del notario en dichas materias resulta indispensable.

²⁴ Ley del Notariado del Distrito Federal...Op. Cit.

²⁵ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho*...Op. Cit. P. 37

²⁶ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...Op. Cit.

Ahora bien, en el siguiente apartado, se estudiará a detalle cada una de las actividades que lleva a cabo el notario latino, específicamente en México.

1.2. Actividad del notario.

Ya se ha analizado la naturaleza jurídica de la función del notario, y en este sentido, es importante mencionar el artículo 3° de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, el cual indica que, *“notario es el profesional del Derecho a quien se ha investido de fe pública para ejercer la función notarial”*²⁷. De este modo, tenemos que, a pesar de que el notario ejerce una función pública, éste conserva su autonomía para asesorar a las partes, y redactar el instrumento notarial correspondiente.

Con esto en mente, habrá que enumerar las labores que debe realizar un notario, para cumplir adecuadamente con su función. El segundo párrafo del precepto anteriormente mencionado, señala que, *“corresponde a los notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe a través de la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”*²⁸. Existen entonces, tres etapas o audiencias en las que participa el notario, desarrollando cada una de las actividades aludidas:

- a) Primeramente, a mi parecer, existe una pre-audiencia, pues es importante referir, que el notario únicamente puede actuar a petición de parte (principio de rogación); esto es, las personas interesadas, pueden elegir libremente al notario que deseen que intervenga en su asunto, y ellas son las que deben solicitar sus servicios para que éste pueda actuar. Una vez que acuden ante él, éste decide si va a conocer o no de

²⁷ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

²⁸ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

la cuestión planteada; en caso afirmativo, es en este momento cuando se formaliza la relación jurídica entre los clientes y el notario²⁹.

- b) Primera audiencia.- Una vez establecido el acuerdo, las partes acudirán con el notario para plantearle las cuestiones del negocio jurídico que pretenden llevar a cabo. Durante esta audiencia, el notario escucha a las partes, e interpreta su voluntad para adecuarla a la figura jurídica correspondiente. Asimismo, es aquí cuando el notario debe asesorar y aconsejar a sus clientes respecto de su proyecto, respondiendo todas sus dudas, así como, brindándoles la mejor solución de una forma imparcial³⁰. En esta etapa, el notario también corrobora la capacidad de las partes, y la legitimidad de los documentos que se requieren para poder iniciar con la redacción del instrumento notarial. Además, el notario tiene la obligación de comprobar la existencia de todos los permisos legales para poder iniciar o concretar el negocio.

El notario, al ser un perito en Derecho, como se verá más adelante, tiene el deber de informar a sus clientes sobre las ventajas y desventajas legales que tiene la operación que quieran realizar. En esta tesitura, actualmente, las transacciones inmobiliarias representan una parte importante de la actividad notarial, siendo indispensable la aplicación de disposiciones de carácter civil, agrario, ambiental, entre otras; es por ello, que el notario debe conocer a profundidad el marco jurídico aplicable en cada asunto que se le plantee. Uno de los rubros más importantes hoy en día, es la correcta aplicación de la legislación ambiental, y de los programas de ordenamiento ecológico en nuestro país, por lo que el notario al asesorar a las partes, debe darles a conocer sobre las opciones de sustentabilidad y las prohibiciones que existen en la operación que van a llevar a cabo,

²⁹ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* P. 80

³⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* Pp. 162 – 165

buscando siempre, la existencia de proyectos inmobiliarios sustentables, que protejan el medio ambiente.

- c) Segunda audiencia.- Una vez analizada e interpretada la voluntad de las partes, corresponde al notario plasmar dicha voluntad en un documento y adecuarlo al Derecho. La segunda etapa inicia con la redacción del instrumento notarial, bien sea una escritura pública o un acta, para posteriormente proceder a la lectura y explicación del mismo. En caso de que los contratantes tengan alguna duda sobre el documento, el notario la resolverá en ese momento; y, si las partes están de acuerdo, firmarán el instrumento notarial, el cual, hasta este momento sigue teniendo una naturaleza privada³¹.
- d) Tercera audiencia.- Aquí es en donde se da la transformación del documento privado a público, mediante la certificación y autorización del acto, que realiza el notario con su firma, en virtud de la fe pública que le ha sido delegada. De este modo, el instrumento notarial se tiene por cierto y veraz, permanece en el tiempo, se le da publicidad, y se vuelve oponible frente a terceros, brindando seguridad jurídica a las partes.

La labor que realiza el notario público es trascendental, puesto que no se enfoca únicamente a la forma que se le debe dar al instrumento notarial, sino que, entra al fondo del asunto, para adaptar el negocio de las partes al marco jurídico pertinente. Por eso, se dice que el notario es un perito en derecho, ya que, conoce y domina todas las materias jurídicas existentes, para poder brindar un servicio adecuado, y otorgar certeza y seguridad jurídica de los actos que autoriza; de ahí, lo complejo de la función que realiza. Como atinadamente puntualiza Roberto Núñez y Bandera, el notario *“es ante todo un perito en materias jurídicas especializado en aquellas que se relacionan con su función, consejero y asesor de*

³¹ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* P. 80 – 82. Véase también el artículo 76 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

*las partes, y como fedatario, representante del poder público, guardián de sus archivos y celoso guardador del secreto profesional*³².

En virtud de lo anterior, y debido al dominio que tiene de la legislación, jurisprudencia, reglamentos, doctrina, y en general, de todas las instituciones jurídicas, el notario ejerce otras actividades relacionadas con la asesoría. El notario también es una fuente de consulta para los legisladores³³, ya que, al conocer las necesidades que tiene la sociedad, y aplicar el marco jurídico a las operaciones diarias que realizan los particulares, cuenta con las herramientas necesarias para aconsejar al Poder Legislativo, sobre las nuevas leyes que pretenda aprobar, para que éstas regulen la realidad social existente.

Finalmente, el notario también actúa como auxiliar del fisco, porque dentro de sus obligaciones, se encuentra el cálculo, retención, y entero de impuestos y derechos, como se abordará más adelante.

1.2.1. Derechos y obligaciones del notario.

Los notarios, al ser profesionistas libres y autónomos, tienen derechos y obligaciones correlativos, derivados de la función pública que ejercen, algunos de los cuales, se especifican enseguida.

a. Derechos del notario.

Entre los derechos que tiene el notario público, se encuentran los de retribución; inamovilidad; licencias; excusas; y, asociación³⁴.

Como ya se ha hecho mención, el notario al no ser un funcionario público, no recibe un salario por parte del Estado; es por ello, que la ley determina que éste, tiene derecho a cobrar honorarios por los servicios prestados, según lo

³² NÚÑEZ Y BANDERA, ROBERTO. *La función del notario en el mercado inmobiliario. Derecho Inmobiliario. Temas selectos y perspectivas del sector*. Ed. Porrúa e Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). México, 2010. P. 360

³³ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* Pp. 51 – 54

³⁴ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* Pp. 104 – 109

convenido entre él y las partes, o bien, conforme a lo establecido por la ley arancelaria³⁵. Asimismo, el artículo 29, fracción II de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato estatuye que, los notarios pueden excusarse de la prestación del servicio, *“cuando los interesados no le anticipen el monto de los gastos u honorarios relativos a los asuntos que motiven el ejercicio de la función notarial”*³⁶. Sin embargo, la remuneración que el notario pida por sus servicios, no puede ser excesiva ni desproporcionada, ya que éste, debe actuar conforme a los principios de ética profesional establecidos, y percibir la remuneración adecuada, según el trabajo realizado, y la condición económica de quien lo reciba; en caso de que el notario incumpla con este principio, se hará acreedor a una amonestación por escrito, y en caso de reincidencia, a una multa³⁷.

La función notarial brinda seguridad jurídica, tanto al Estado, como a los particulares, es por ello que, los notarios, una vez elegidos para desempeñar dicha función, permanecerán en su cargo indefinidamente, salvo los casos que determine la ley, o bien, por renuncia expresa del notario; por su fallecimiento; por revocación del fíat; por impedimento físico permanente e irreversible; y, por incapacidad mental permanente e irreversible declarada judicialmente, para ejercer la función notarial³⁸. Al respecto, el artículo 4° de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato a la letra reza, *“las personas que ejerzan la función notarial no podrán ser destituidas o suspendidas de la misma, ni revocarse el fíat, sino en los casos y con los requisitos que determina esta ley”*³⁹. La inamovilidad del notario, otorga certeza jurídica a la función notarial, y a los actos o hechos jurídicos que autorice; puesto que, el proceso de selección para ser notario, al ser muy minucioso, elige a las personas indicadas para ejercer la actividad notarial y

³⁵ El artículo 7° de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, a la letra reza: *“Los notarios tendrán derecho a obtener de los interesados los gastos erogados en relación con el servicio y a cobrar los honorarios que devenguen en cada caso, conforme al convenio que al efecto celebren con los particulares, a falta de acuerdo se estará a lo dispuesto por la ley arancelaria aplicable”*...Op. Cit.

³⁶ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...Op. Cit.

³⁷ Véanse los artículos 121, fracción IV y 122, fracción I de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...Op. Cit.

³⁸ Véase el artículo 107 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...Op. Cit.

³⁹ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...Op. Cit.

tener la fe pública del Estado, y, al darles permanencia en su puesto, desarrollan las habilidades y conocimientos necesarios para beneficiar a la colectividad con sus servicios.

El notario tiene derecho a pedir licencia para separarse de la función notarial, por razones personales; por enfermedad; por causas de fuerza mayor o caso fortuito; para desempeñar cualquier cargo público; o bien, para ejercer la función de corredor público⁴⁰, pero no puede ausentarse libremente de sus labores; para poder hacerlo, debe contar con el permiso de la Secretaría de Gobierno del Estado de Guanajuato, y celebrar convenios de suplencia con otros notarios de la misma adscripción⁴¹. Igualmente, el notario tiene derecho a excusarse de la prestación del servicio, en días festivos u horas inhábiles, excepto en tratándose de testamentos; de asuntos de interés social o público; o, cuando se trate de prestar servicios en materia electoral⁴². Además, el notario, al ser un profesionista libre, puede rehusarse a prestar el servicio notarial, cuando estuviere ejerciendo sus funciones en algún otro acto notarial; por enfermedad; o, cuando exista riesgo para su vida, su salud, o se puedan afectar sus intereses jurídicos⁴³.

De igual forma, los notarios tienen derecho a la asociación, esto es, cada notaría tiene un solo notario como titular, el cual, podrá celebrar acuerdos para asociarse con otro notario titular de la misma adscripción, quienes actuarán conjuntamente en un mismo protocolo⁴⁴. El notario siempre debe de buscar opciones para ofrecer un mejor servicio a sus clientes, y la carga de trabajo muchas veces es un impedimento para ello; por lo que, la colaboración entre

⁴⁰ Véanse los artículos 102 y 103 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴¹ Véanse los artículos 32 – 41-E de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴² Artículo 29, fracción I de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴³ Artículo 30 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴⁴ En el Estado de Guanajuato, únicamente se permite la asociación entre dos notarios, quienes deberán pedir permiso a la Secretaría de Gobierno e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para poder actuar conjuntamente. Véanse los artículos 42 – 48-A de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

notarios, resulta favorecedora, tanto para los notarios asociados, como para las partes.

Con las reformas a la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato de septiembre del 2012, se incorporó un nuevo derecho para el notario: proponer a un notario auxiliar, siempre y cuando, el notario cuente con certificación notarial vigente, hubiese cumplido quince años ininterrumpidos realizando la función notarial, y se acredite la necesidad de un notario auxiliar⁴⁵. Esta nueva figura, ha causado controversia entre la comunidad jurídica guanajuatense, sin embargo, considero que es una buena oportunidad, para que los jóvenes aspirantes a ser notarios, conozcan y puedan ejercer adecuadamente la función notarial; además, si el notario titular comprueba la necesidad de tener un auxiliar, es para poder brindar un mejor servicio a los particulares.

b. *Obligaciones del notario.*

Ahora bien, todo derecho trae consigo un deber, y en virtud de la importancia de su actividad, el notario tiene varias obligaciones y responsabilidades; tales como, la obligación de actuar personalmente; la de asesorar y orientar a las partes; la imparcialidad; guardar el secreto profesional; dar avisos a autoridades; la de certificarse cada dos años; entre otras.

Una vez finalizado el complejo proceso de selección para ocupar una vacante de notario, la persona que haya obtenido el fíat, deberá desempeñar la función notarial dentro de los noventa días hábiles siguientes, en la adscripción territorial que se le hubiere asignado, salvo que la naturaleza del acto exija que se realice en lugar distinto de la notaría⁴⁶. Asimismo, el notario tiene la obligación de prestar sus servicios en forma personal, pues como ya se ha estudiado, éste cuenta con los conocimientos y habilidades jurídicas necesarias para poder aconsejar a las partes, y plasmar su voluntad en el instrumento notarial.

⁴⁵ Véanse los artículos 48-B – 48-O de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴⁶ Véanse los artículos 5°, 24, 25 y 27 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

Los notarios son responsables del ejercicio de la función notarial, debiendo ilustrar a las personas que soliciten sus servicios de las consecuencias legales, y de los alcances jurídicos, que pueda tener el acto que quieran celebrar⁴⁷, siendo ésta, una de las funciones más importantes de la actividad notarial. La asesoría que el notario otorgue a las partes, debe ser imparcial, objetiva y de calidad; es decir, el notario tiene la obligación de atender a sus clientes con profesionalismo, e igualdad, ya que éste no actúa como litigante, por lo que no puede estar a favor de una persona y en contra de otra⁴⁸, siempre debe existir reciprocidad con las partes al momento de la orientación jurídica.

De igual forma, antes de iniciar la redacción del instrumento notarial, el notario tiene la obligación de comprobar la existencia de todos los permisos que se requieran para llevar a cabo el negocio jurídico de las partes. Por ejemplo, el artículo 252 del Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato, impone a los fedatarios públicos, el deber de revisar que las partes tengan toda la documentación pertinente relacionada con la utilización de áreas o predios, antes de autorizar cualquier escritura⁴⁹; es así, como el notario coadyuva con las autoridades municipales, en vigilar el cumplimiento de los requisitos legales que impongan tanto las leyes, como los reglamentos, a las operaciones que lleven a cabo los particulares, siendo éste responsable, en caso de que incumpla con este precepto, como se abordará más adelante.

El principal objetivo de la función notarial, además de dar certeza jurídica a los actos de los particulares, es el beneficio de la sociedad; es por ello, que los notarios deberán colaborar en la prestación de servicios notariales cuando se trate de satisfacer demandas de interés social o público, según lo establecido por el Poder Ejecutivo⁵⁰; o bien, en materia electoral. También los notarios, al ser peritos

⁴⁷ Véanse los artículos 6° y 28 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁴⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial*...*Op. Cit.* Pp. 227 – 228

⁴⁹ Véase el artículo 252 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 154, segunda parte el 25 de septiembre de 2012.

⁵⁰ Véase el artículo 8° de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

en Derecho, y estar en contacto continuo con las necesidades de la colectividad, deben participar en la adopción de procesos y procedimientos para mejorar la actividad notarial⁵¹.

Una de las principales obligaciones de cualquier profesionista, incluido el notario, es la guarda del secreto profesional. El artículo 26 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato establece que, *“los notarios, en el ejercicio de su función, deberán guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y estarán sujetos a las disposiciones del Código Penal para el Estado de Guanajuato, sobre secreto profesional, salvo los informes que deban rendir con sujeción a las leyes respectivas y de los actos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio”*⁵². En este sentido, la función que ejerce el notario público es muy delicada, pues su propósito es conferir autenticidad a los actos y hechos que asiente en su protocolo, depositando sus clientes, la confianza en él para que los asesore adecuadamente, y les otorgue seguridad jurídica sobre el negocio que pretenden realizar; por ello, los notarios deben tener discreción sobre los asuntos que lleven a cabo, y deberán guardar reserva de lo que observen, escuchen, y de los instrumentos notariales que consten en el protocolo, pudiendo incurrir en la comisión de un delito, en caso de infringir esta obligación⁵³.

El Código de la Deontología Notarial, también señala que, *“el notario está obligado a respetar el secreto profesional respecto a la materia de que haya tenido conocimiento en el curso de la intervención que le haya sido solicitada, tanto a lo largo de su intervención como después. Asimismo está obligado a vigilar y tratar*

⁵¹ Véase el artículo 6º de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

⁵² Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

⁵³ Al respecto, el artículo 229 del Código Penal del Estado de Guanajuato señala, *“a quien con perjuicio de otro revele algún secreto o comunicación reservada que haya conocido con motivo de su profesión, cargo, empleo u oficio, se le aplicará prisión de seis meses a cuatro años y de cinco a cuarenta días multa y en su caso suspensión de un mes a un año”*. Código Penal del Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 2 de noviembre de 2001.

*de que esta prescripción sea respetada igualmente por sus colaboradores y empleados*⁵⁴.

La Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, le impone al notario otras obligaciones formales, como lo son, actuar dentro del protocolo, es decir, que cualquier acto o hecho jurídico que el notario autorice, debe constar en los folios de su protocolo, salvo los casos que expresamente señale la ley⁵⁵; tener carpetas del apéndice; y, formar un índice general de todos los instrumentos que autorice⁵⁶. El notario tiene la responsabilidad de guardar y cuidar de los tomos del protocolo y el apéndice, por un lapso no mayor de veinticinco años⁵⁷; aquí es cuando se cumple con el principio de conservación y permanencia de los actos y hechos autorizados por el notario, garantizando la veracidad de los mismos; haciéndolos oponibles frente a terceros; y, otorgando certeza jurídica a las partes.

El notario también tiene la obligación de mantenerse actualizado, sobre todos los procesos, procedimientos, reformas, y novedades, que existan en las diversas materias jurídicas, para poder realizar apropiadamente su función; por eso mismo, los notarios deben realizar el proceso de certificación cada dos años, en el cual, tanto el Colegio Estatal de Notarios, como la Secretaría de Gobierno, conformarán un Comité Técnico encargado de su verificación⁵⁸.

Para comprobar el correcto funcionamiento de las notarías en el Estado, el titular del Poder Ejecutivo, tiene la facultad de realizar procesos de vigilancia, mediante visitas generales realizadas cada dos años, o bien, visitas especiales, por inspectores nombrados por el Secretario de Gobierno. El propósito de las visitas generales, es revisar que el notario lleve a cabo todas las formalidades

⁵⁴ Véase el Código de la Deontología Notarial aprobado por la Asamblea de Notarios miembros de la UINL en la Ciudad de México, México. 17 de Octubre 2004. Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013]

⁵⁵ Véanse los artículos 51 y 72 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

⁵⁶ Véanse los artículos 52 – 65 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

⁵⁷ Véase el artículo 66 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

⁵⁸ Véanse los artículos 153 – 156 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

impuestas por la ley; tales como, que el fíat otorgado se encuentre en un lugar visible; que se estén asentando todas las escrituras que autorice en el protocolo; que cuente con el sello oficial, y utilice la firma y rúbrica que tiene registrados; entre otras⁵⁹. Por otro lado, las visitas de inspección especial, se practicarán cuando se reciba queja o denuncia por escrito de parte interesada, en la que hagan presumir la existencia de una irregularidad en el ejercicio de la función notarial⁶⁰. En caso de que en la visita, bien sea general o especial, el inspector hubiere detectado alguna anomalía, se iniciará con el procedimiento para imponer una sanción al notario, la cual puede ser, desde una amonestación por escrito, hasta la revocación del fíat, dependiendo de la gravedad de la falta, y de la responsabilidad o responsabilidades en que haya incurrido el notario; mismas que se analizarán en el punto 1.3. del presente capítulo.

1.2.2. Principios éticos del notario público.

La vocación de ser notario, trae aparejada varias obligaciones, responsabilidades, y compromisos sociales que se deben cumplir; sin embargo, uno de los principales pilares de la función notarial, es la llamada *deontología notarial*, la cual se traduce en un conjunto de principios éticos rectores, que cualquier notario público debe seguir, para poder ejercer eficientemente su actividad.

La naturaleza propia de la función notarial, exige que el actuar del notario se encuentre apegado a la ética profesional, a la axiología social, y a los lineamientos impuestos por las normas jurídicas; pues al ser el Estado, quien lo ha investido de fe pública, el notario debe conducirse con probidad, en cada uno de los actos en que intervenga, aplicando los valores de veracidad, equidad y justicia, frente a sus clientes, colegas, y organizaciones notariales⁶¹.

⁵⁹ Véanse los artículos 110 – 118 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁶⁰ Véanse los artículos 118-A – 118-C de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁶¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial*...*Op. Cit.* Pp. 227 – 229

La Unión Internacional del Notariado, adoptó en el año 2004, un documento en el que se establecen algunos principios de la deontología notarial⁶², como lo son:

- a) La preparación profesional y oficina notarial.- Todo notario tiene el deber de estar al día en sus conocimientos jurídicos, técnicos, y científicos, para poder brindar a sus clientes, una adecuada asesoría y solución a los asuntos que se le planteen. Los notarios, como profesionales del Derecho investidos de fe pública, deben contar con una instrucción congruente a la importante labor que desempeñan; es por ello, que su aprendizaje sobre temas jurídicos, políticos, y sociales, debe ser constante, debiendo realizar actividades pertinentes de actualización, como realizar estudios de posgrado; asistir a congresos, diplomados, y cursos a nivel nacional e internacional; y, estar en contacto permanente con la doctrina y jurisprudencia notarial.

Ahora bien, el notario debe contar con un lugar destinado al desempeño de la función notarial, dentro de la circunscripción territorial que se le hubiere designado; dicha oficina recibirá el nombre de *Notaría Pública*⁶³. Dentro de la notaría pública, el notario debe tener la tecnología y las herramientas necesarias para poder ofrecer un servicio adecuado a su clientela; asimismo, la oficina notarial debe estar abierta al público cuando menos ocho horas diarias, los días de despacho obligatorios para las oficinas públicas del gobierno.

- b) Imparcialidad, independencia y equidad.- Estos tres principios éticos se encuentran sumamente vinculados entre sí, y el notario debe aplicarlos conjuntamente al momento de ejercer su función. El notario público,

⁶² Véase el documento sobre principios de deontología notarial aprobado por la Asamblea de Notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado, en la Ciudad de México, México, el 17 de octubre de 2004. Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013]

⁶³ Cfr. Artículos 9º y 10 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

tiene la obligación de proporcionar un servicio equitativo a las partes que lo consulten, sin adherirse a alguna de ellas, manteniendo una posición equidistante e imparcial con sus clientes y con el Estado, proporcionando una solución ecuánime que brinde seguridad jurídica a la operación respectiva. Sin duda, estas tres características hacen del notario, un jurista único que, además de lograr que exista seguridad jurídica en los actos de los particulares, evita posibles litigios y conflictos, como bien señaló Don Joaquín Costa: “*notaría abierta, juzgado cerrado*”⁶⁴.

- c) Lealtad e integridad.- El notario debe mantener una actitud de rectitud y veracidad frente a sus clientes, a sus colegas, y frente al Estado. El notario realiza una actividad de suma trascendencia para la sociedad, por lo que, debe actuar con probidad, no solamente en las operaciones que lleve a cabo, sino en su vida diaria.
- d) Guarda del secreto profesional.- Este principio ya ha sido estudiado en el apartado de las obligaciones del notario, y se traduce en la calidad profesional y la discreción que debe tener el notario con los asuntos que le sean planteados, y en los que intervenga. El presente principio ético, debe extenderse y ser aplicado por todo el personal que labora en la Notaría respectiva.
- e) Competencia leal.- Los notarios deben apoyarse mutuamente, siguiendo los principios de colaboración, solidaridad, y competencia leal. Un notario, debe respetar la libre elección que realicen las partes, y no atentar contra la reputación de sus colegas, debiendo abstenerse de buscar clientes por otros medios, que no sean sus capacidades profesionales.

⁶⁴ GARCÍA COLLANTES, JOSÉ MANUEL. *Joaquín Costa: el ‘rotundo’ notario del pirineo*. Revista El Notario del siglo XXI. Revista online del Colegio Notarial de Madrid número 36. Marzo – Abril 2013. Disponible en: http://www.elnotario.com/egest/noticia.php?id=2555&seccion_ver=0 [Acceso el 18 de Mayo 2013]

- f) Intervención personal del notario.- Como ya se ha hecho mención, el notario está obligado a actuar personalmente, porque nadie más que él, tiene la fe pública del Estado, y cuenta con las habilidades y los conocimientos técnico-jurídicos para interpretar la voluntad de las partes, redactando un instrumento notarial adecuado a las necesidades de sus clientes. Asimismo, el servicio prestado por el notario, se basa en una relación de confianza y respeto entre él y las partes, por lo que el notario en persona, es quien debe participar en todo el proceso, desde la asesoría hasta la autorización del documento.
- g) Actuar con diligencia y responsabilidad.- El notario debe ejercer su función de una manera cuidadosa y responsable. Debe estar consciente de lo fundamental de su actividad en la vida diaria de las personas, por lo que, antes de que las partes firmen el documento que redactó, tiene la obligación de leerlo, y resolver las dudas que puedan surgir respecto del mismo, así como, informar sobre las consecuencias jurídicas que va a tener el instrumento notarial. En este sentido, el notario está obligado a responder de cualquier falta o riesgo que pueda causar, derivado de su función.

El notario tiene una enorme responsabilidad frente a la sociedad, debido a que, los instrumentos que autoriza, hacen prueba plena, y surten efectos jurídicos frente a terceros; por ello, debe conducirse con precaución, aplicando en su quehacer cotidiano, los principios éticos anteriormente enunciados, así como, los valores morales universalmente aceptados.

El Colegio de Notarios, es el órgano encargado de establecer los lineamientos éticos generales, con los que deben cumplir los fedatarios públicos. Igualmente, es responsable de guiar el correcto desempeño de la función notarial, vigilando que los notarios acaten y apliquen la ética profesional, en cada uno de los actos en los que intervengan. En algunas entidades federativas de nuestro

país, los Colegios han aprobado Códigos de Ética, en los cuales señalan los principios que deben seguir los notarios, miembros de dicha asociación.

En este sentido, el Código de Ética Notarial del Estado de Jalisco, ha instaurado un nuevo deber al notario: *“armonizar los criterios de comodidad, eficiencia, sobriedad y respeto a la ecología, en su oficina notarial, en su persona y en la de sus colaboradores”*⁶⁵. Considero que este nuevo principio representa un gran avance en la búsqueda del desarrollo sustentable y la protección del medio ambiente; pues al ser el notario, una persona que tiene una notable influencia tanto en las decisiones que tomen sus clientes, como en la asesoría jurídica que pueda brindar a los legisladores, tiene el poder de fomentar una cultura de respeto a la ecología, y de prevención sobre posibles daños ambientales que pudieren causarse.

1.2.3. El notario y su papel en la sociedad.

El papel que tiene el notario público dentro de nuestro sistema jurídico, resulta fundamental para el correcto desarrollo de la sociedad; pues con su actuación, el notario otorga seguridad jurídica al tráfico inmobiliario; favorece la creación de nuevas sociedades, civiles o mercantiles; vigila el cumplimiento y la adecuada aplicación de la normatividad en los actos y hechos que celebran cotidianamente los particulares; y, confiere autenticidad a los instrumentos autorizados por él, los cuales hacen prueba plena y permanecen en el tiempo.

El notario, al ser un garante de la legalidad y la justicia, debe velar por el bienestar de la colectividad, y la licitud de los actos y hechos pasados ante su fe. Asimismo, el rol que juega el notario en la defensa del medio ambiente, y la salvaguarda de nuestros recursos, es primordial, puesto que éste, al conocer la legislación ambiental que existe, tanto a nivel nacional, como internacional, se

⁶⁵ Código de Ética Notarial del Estado de Jalisco, aprobado en sesión de la Comisión de Honor y Justicia del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, celebrada el día 22 de Noviembre de 2007. Disponible en: <http://notariosjalisco.org.mx/publico/otros/codigoeticanotarial.pdf> [Acceso el 20 de Mayo 2013]

encargará de aplicar dichos preceptos a todos los hechos o actos que conozca; además de aconsejar a las partes para que busquen invertir en proyectos sustentables, previniendo de esta forma, posibles desastres ecológicos.

1.3. Responsabilidades del notario público.

El notario, al estar investido de la fe pública estatal, no solamente tiene un cúmulo importante de obligaciones que debe cumplir al ejercer su función; sino que también, al ser el encargado de dar certeza jurídica a los actos de los particulares, tiene una labor sumamente importante, y debe vigilar la realización de los valores de justicia, equidad, y seguridad en cada uno de los asuntos en que participe. En este sentido, el notario tiene la obligación de responder y afrontar las consecuencias dañosas que traiga consigo su actuación negligente, pues, *“los notarios serán responsables de los ilícitos y faltas que cometan con motivo del desempeño de su función”*⁶⁶.

Como ya se ha examinado, el incumplimiento de una obligación por parte del notario, tiene como consecuencia una responsabilidad, que puede ser civil, penal, fiscal, o administrativa, dependiendo del tipo de infracción cometida; en varias ocasiones, pueden concurrir las responsabilidades anteriormente mencionadas, según el caso de que se trate. Igualmente, existe un nuevo tipo de responsabilidad que debe ser estudiada: la responsabilidad ambiental; en el presente capítulo se analizará ésta relativamente nueva figura jurídica, y su aplicación dentro de la función notarial.

1.3.1. Responsabilidad Civil.

La responsabilidad civil, se traduce en la obligación de reparar los daños y perjuicios ocasionados por un hecho ilícito (responsabilidad civil subjetiva), o bien, por el riesgo creado (responsabilidad civil objetiva).

⁶⁶ Artículo 119, primer párrafo de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

El hecho ilícito, como fuente de las obligaciones, es *“la violación culpable de un deber jurídico que causa daño a otro y que responsabiliza civilmente”*⁶⁷. Al respecto, el artículo 1399 del Código Civil para el Estado de Guanajuato señala que, *“el que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima”*⁶⁸. La conducta u omisión que derive en la transgresión de una obligación jurídica, como resultado de un actuar culpable por parte del sujeto activo, y que cause un daño a otro, tendrá como consecuencia una responsabilidad civil subjetiva, y se deberán de resarcir los daños y perjuicios ocasionados. Antes de analizar la institución de la responsabilidad civil subjetiva, es importante examinar los elementos que conforman el hecho ilícito⁶⁹:

- a) La antijuridicidad.- Se refiere al factor de ilicitud que tiene cualquier conducta o abstención que violente una norma o un deber jurídico, que puede estar implícito, en los principios generales de derecho. Por ello, al hablar de *hecho ilícito*, se alude a una actuación antijurídica, ya que, en el momento en que se causa un daño a otro, se está vulnerando la obligación de no lesionar el derecho ajeno.
- b) La culpa.- En materia civil, el concepto de culpa va mucho más allá de la imprevisión y la negligencia; abarcando también el dolo o la conducta intencional. La culpa, representa el elemento clave del hecho ilícito; pues para poder atribuir una responsabilidad civil subjetiva, se requiere que el proceder del sujeto activo, haya sido doloso, o bien imprudencial. Sin embargo, no se le da el mismo tratamiento al sujeto que hubiere actuado intencionalmente, que a aquél que hubiere procedido con descuido; porque la responsabilidad proveniente del dolo no es renunciable, y siempre será

⁶⁷ BEJARANO SÁNCHEZ, MANUEL. *Obligaciones Civiles*. 5ª edición. Ed. Oxford. México, 1999. Pp. 171

⁶⁸ Código Civil para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 14 de mayo de 1967.

⁶⁹ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* Pp. 173 – 205

exigible, mientras que la conducta culposa si puede ser objeto de renuncia por convenio de las partes⁷⁰.

La culpa puede ser clasificada en levísima, leve o grave. La primera de ellas, es considerada una falta de conducta ordinaria, que solamente prevén las personas más diligentes y cuidadosas; la culpa leve, es aquella que puede evitar una persona normal, que actúa con un nivel medio de diligencia; y, la grave, es un error de conducta inexcusable, que cualquier persona pudo haber previsto y evitado⁷¹. A la mayoría de las personas, se les puede eximir de la culpa levísima, pues ésta requiere de un comportamiento sumamente cuidadoso en la vida diaria; no obstante, al notario, por la importancia de su función y por ser un profesional del Derecho, a quien el Estado le ha confiado el ejercicio de la fe pública, le es exigible que su actuar sea diligente y precavido en todo momento, por lo que responde no solamente de la culpa grave y leve, sino también, de la levísima⁷².

c) El daño.- Para que el hecho ilícito pueda ser considerado como fuente de las obligaciones, se necesita de la conjunción de los elementos anteriores, con este último, que es el daño. El daño, según el Código Civil para el Estado, es *“la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación”*⁷³; asimismo, el perjuicio se traduce en *“la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación”*⁷⁴; entonces, a pesar de que generalmente daño y perjuicio se utilizan como sinónimos, no lo son, porque mientras que el daño es la pérdida de bienes, el perjuicio es la ausencia de alguna ganancia por el incumplimiento de la obligación. Las definiciones

⁷⁰ Véase el artículo 1598 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁷¹ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles*...*Op. Cit.* Pp. 188 – 189

⁷² Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial*...*Op. Cit.* Pp. 366 – 367

⁷³ Artículo 1600 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁷⁴ Artículo 1601 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

proporcionadas por el Código, resultan insuficientes, pues el daño no solamente es un menoscabo económico, sino que también, puede ser una pérdida en la salud, integridad física o emocional de las personas; por lo que, como atinadamente señala Manuel Bejarano, “*daño es la pérdida o menoscabo sufrido por una persona en su patrimonio, en su integridad física, o en sus sentimientos o afecciones, por un hecho ilícito culpable o por un riesgo creado*”⁷⁵. Cualquier daño que se ocasione, debe ser resarcido, bien sea, mediante el restablecimiento de la situación anterior a que ocurriera el menoscabo, o, en caso de que esto no sea posible, por medio de una indemnización equivalente a los derechos o intereses afectados.

Ahora bien, cuando se configura un hecho ilícito (conducta antijurídica, culpable y dañosa)⁷⁶, su consecuencia es la *responsabilidad civil subjetiva*, la cual, se conforma por la unión de los siguientes factores:

- a) La realización de un daño material o moral en el sujeto pasivo;
- b) La actuación o abstención ilícita, culposa o dolosa del sujeto activo;
- c) La existencia de un nexo causal entre la conducta negligente o intencional del sujeto activo, y el daño causado⁷⁷.

El otro tipo de responsabilidad civil que existe, es la que proviene del *riesgo creado*, conocida también como, *responsabilidad civil objetiva*. Contrario a la responsabilidad civil subjetiva, derivada del actuar culpable del sujeto activo; la responsabilidad civil objetiva, emana del uso de algún mecanismo u objeto peligroso que cause un daño, independientemente de que la conducta del sujeto

⁷⁵ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* P. 194

⁷⁶ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* P. 206

⁷⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* Pp. 366 – 367

hubiese sido lícita, pues lo que se busca, es responsabilizar a la persona que utilice un aparato que pueda provocar daños a los demás⁷⁸.

El tipo de responsabilidad civil en que puede incurrir el notario público en el ejercicio de su función, es en la responsabilidad civil subjetiva derivada del hecho ilícito; en virtud de que, el daño o perjuicio que puede ocasionar a los particulares, resulta de una conducta antijurídica y culpable, por abstenerse de autenticar un hecho o acto jurídico en instrumento público, sin causa justificada; por actuar retardadamente, en forma negligente o sin técnica notarial; por brindar soluciones jurídicas impropias al momento de asesorar a sus clientes; por autorizar un instrumento notarial deficiente, que sea declarado nulo o inexistente por autoridad judicial; por no inscribir o inscribir tardíamente por su culpa, en el Registro Público de la Propiedad, una escritura pública o acta notarial que sea inscribible; o bien, por el daño material y moral causado a la víctima o su familia en la comisión de un delito⁷⁹.

De igual forma, la responsabilidad civil del notario puede ser contractual o extracontractual. La primera, surge de un contrato de prestación de servicios profesionales que suscriben el notario y las partes⁸⁰, antes de iniciar con el proceso de asesoría, redacción y autorización del instrumento notarial. La segunda, se refiere a que la actuación del notario puede afectar a terceros, sin que exista un contrato de por medio, ya que, los hechos o actos jurídicos que autentique a través de un instrumento notarial, es oponible frente a terceros. Asimismo, mientras que la responsabilidad civil contractual deviene de la transgresión de una cláusula particular establecida en un contrato, la extracontractual nace de la violación de una norma de observancia general, y vincula a los sujetos, sin que exista un contrato anterior⁸¹.

⁷⁸ Cfr. el artículo 1402 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.* Y véase también BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* Pp. 191 – 193

⁷⁹ Véase PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* Pp. 366 – 377

⁸⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* P. 367

⁸¹ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* Pp. 179 – 182

1.3.1.1. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Una vez comprobada la relación de causalidad entre el daño producido con la conducta culposa o dolosa por parte del notario, se actualiza la responsabilidad civil de éste, y tendrá la obligación de reparar los daños y perjuicios, que sean consecuencia inmediata de la falta del cumplimiento de la obligación respectiva⁸².

La reparación del daño, según la elección de ofendido, puede consistir en:

- a) El restablecimiento de la situación anterior, siempre y cuando, la naturaleza del acto lo permita; o,
- b) Una indemnización equivalente al resarcimiento del menoscabo sufrido, y, a la entrega de las cantidades lícitas que se dejaron de percibir (perjuicio) por el incumplimiento de la obligación⁸³.

Cuando dos o más personas hayan causado un daño en común, las mismas son responsables solidariamente de la reparación de los daños y perjuicios ocasionados⁸⁴, es decir, todas responden por igual frente a la víctima. Por ejemplo, cuando el notario beneficie solamente a una de las partes en el instrumento notarial, sin que exista acuerdo por parte de éstas, y se causen daños y perjuicios a la otra, el notario será responsable solidario junto con la otra parte, y ambos responderán, con su patrimonio, de la pérdida o del menoscabo sufrido.

En la Ley del Notariado para el Distrito Federal, existe una figura jurídica muy interesante para asegurar que el notario cumpla adecuadamente con su función, y, en caso de que incurra en responsabilidad civil, se garantice el pago de la indemnización por los daños y perjuicios: la fianza. El artículo 67, fracción I del mencionado ordenamiento, señala que para que el notario pueda actuar, debe obtener fianza del colegio de notarios, a favor de la autoridad competente, por una

⁸² Véase el artículo 1602 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁸³ Véase el artículo 1405, primer párrafo del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.* Y BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles*...*Op. Cit.* Pp. 206 – 219

⁸⁴ Véase el artículo 1407 del Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

cantidad que resulte de multiplicar por diez mil, el importe del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; y, en caso de que el colegio no otorgue fianza, el notario deberá obtenerla de una compañía legalmente autorizada para ello, presentando ante el colegio el documento que acredite la constitución de dicha fianza ante la autoridad competente⁸⁵. Asimismo, el artículo 68, fracción II, establece que dicha fianza se destinará a responder del monto fijado por sentencia firme condenatoria, por responsabilidad civil, penal o fiscal en contra del notario⁸⁶. La presente medida, resulta muy efectiva para que asegure el pago de daños y perjuicios, que el notario pudiere ocasionar como resultado de su función; obviamente, en caso de que la fianza otorgada fuese insuficiente, el notario responderá con todo su patrimonio por la responsabilidad que se le atribuya. Desafortunadamente, en el Estado de Guanajuato, no existe ningún sistema que garantice la indemnización de los daños y perjuicios, que llegare a causar el notario, por lo que, debería de empezarse a discutir la implementación de algún mecanismo similar al establecido por la legislación del Distrito Federal.

La responsabilidad civil siempre trae aparejada la obligación de reparar los daños y perjuicios, salvo en los siguientes tres supuestos, mejor conocidos como excluyentes⁸⁷:

- a) Cláusula de no responsabilidad. - Se refiere al convenio que establecen las partes de que, en caso de que alguno produzca daños o perjuicios, éstos no deberán de ser indemnizados; excluyéndose, de esta manera, cualquier tipo de obligación de pago de daños y perjuicios.
- b) Culpa grave de la víctima. - Cuando el sujeto activo, demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable del sujeto activo, éste no tendrá la obligación de responder de los daños y perjuicios que se hubieren causado⁸⁸.

⁸⁵ Ley del Notariado del Distrito Federal...*Op. Cit.*

⁸⁶ Ley del Notariado del Distrito Federal...*Op. Cit.*

⁸⁷ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles*...*Op. Cit.* Pp. 229 – 238

⁸⁸ Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

- c) Caso fortuito o fuerza mayor.- El caso fortuito o fuerza mayor, se refieren a la realización de un acontecimiento, que puede ser un hecho natural o del hombre, que impide el adecuado cumplimiento de la obligación⁸⁹; es por ello, que no se le puede exigir al sujeto activo, que responda de los daños y perjuicios que se causen por una circunstancia fuera de su alcance y control. Al respecto, el artículo 1603 del Código Civil para el Estado de Guanajuato a la letra reza, “*nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone*”⁹⁰.

Cuando el notario se encuentre dentro de alguna de estas hipótesis, no tendrá la obligación de reparar los daños y perjuicios originados por una conducta antijurídica y culpable.

1.3.2. Responsabilidad Penal.

El artículo 222, primer párrafo de la Ley del Notariado del Distrito Federal establece que, “*los notarios son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las leyes penales del fuero común y federales*”⁹¹. De lo anterior, se desprende que el notario no goza de ningún tipo de fuero, por ejercer una función pública, por lo que, en caso de que realice una conducta típica, antijurídica, culpable e imputable, será juzgado como cualquier otro ciudadano⁹².

Los delitos más comunes en los que puede incurrir el notario en ejercicio de su función son:

⁸⁹ BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles...Op. Cit.* P. 235

⁹⁰ Código Civil para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁹¹ Ley del Notariado del Distrito Federal...*Op. Cit.*

⁹² CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* Pp. 113 – 144

- a) Revelación de secretos.- El presente ilícito ya ha sido examinado en el apartado relativo a las obligaciones del notario.
- b) Falsificación o alteración de documentos públicos.- La fe pública que tiene el notario, siempre será plasmada en el instrumento notarial, el cual hará prueba plena, salvo que se demuestre lo contrario. Por ello, el notario tiene la obligación de interpretar la voluntad de las partes, adecuarla al marco jurídico y asentarla en su protocolo⁹³. En caso de que el notario, imite o simule un documento verdadero, o bien, altere su contenido, se le aplicarán las penas corporales y pecuniarias que establezca el Código Penal⁹⁴. El Estado, le ha confiado al notario la fe pública para dar seguridad jurídica a los actos y hechos que autorice, beneficiando de esta manera a la sociedad; por lo que, se les debe sancionar con la pena máxima, cuando atenten contra la naturaleza de su función, como lo harían, en el caso de falsificar o afectar el contenido de instrumentos públicos.
- c) Abuso de confianza.- Como se estudiará en el próximo punto, los notarios tienen la obligación de calcular y enterar al Fisco, los impuestos y derechos que se generen, como consecuencia del acto jurídico que celebren las partes. En este sentido, el notario comete el delito de abuso de confianza, cuando indebidamente retenga dicho dinero, o bien, si lo destina a fines distintos del entero de impuestos⁹⁵.
- d) Usurpación de profesiones.- La Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, en sus artículos 27, segundo párrafo, 27-A y 27-B, son muy claros al señalar que, únicamente los que posean el fíat otorgado por el Poder Ejecutivo, podrán desempeñar la función notarial, y que aquellos que, careciendo del mismo realicen servicios notariales, serán sancionados

⁹³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* Pp. 394 – 395

⁹⁴ Véanse los artículos 233 y 234 del Código Penal del Estado de Guanajuato...*Op. Cit.* Sin embargo, dicho ordenamiento, no establece un tipo penal específico, que sancione el actuar del notario público; el Código Penal para el Distrito Federal, en cambio, en su artículo 341, fracción II señala que se impondrán penas al “notario, fedatario o cualquier otro servidor público que, en ejercicio de sus atribuciones, expida una certificación de hechos que no sean ciertos, de fe de lo que no consta en autos, registros, protocolos o documentos...”. Código publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el martes 16 de julio de 2002.

⁹⁵ Véase el artículo 198 del Código Penal del Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

según lo establecido en el Código Penal el delito de usurpación de profesión⁹⁶.

- e) Delitos fiscales.- Este tipo de delitos, tienen características propias, y deben ser tratados en forma distinta a los delitos del fuero común. Los delitos fiscales siempre serán dolosos, nunca culposos, y la reparación del daño es independiente de la pena corporal que se establezca; además, el propósito de las sanciones en los delitos fiscales, es la recuperación de aquellos fondos que el Estado haya dejado de percibir por la defraudación fiscal, no la readaptación social del delincuente⁹⁷.

El notario ejerce una función de suma trascendencia para la vida cotidiana de los particulares, y, al ser un profesional del Derecho investido de fe pública, tiene la obligación de respetar los preceptos jurídicos existentes, y actuar conforme a la ética profesional; por ello, todo notario que proceda contra la naturaleza de su actividad, deberá ser sancionado, y dependiendo del ilícito cometido, suspendido temporal o definitivamente de sus funciones. Al respecto, el artículo 124, fracción IV de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, claramente establece que, en caso de que la autoridad competente dicte una sentencia condenatoria que cause ejecutoria, como consecuencia de la comisión dolosa de un delito patrimonial, de falsificación, contra la administración o la fe pública, o aquellos considerados como graves, se le revocará el fíat, y no podrá seguir ejerciendo la función notarial⁹⁸.

1.3.3. Responsabilidad Fiscal.

Entre las obligaciones más importantes que se han impuesto al notario en nuestro país, se encuentran la del cálculo y entero de impuestos. El papel que

⁹⁶ Véase el artículo 235 del Código Penal del Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁹⁷ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho*...*Op. Cit.* P. 353. Véanse los artículos 92 – 115 BIS del Capítulo II sobre delitos fiscales del Código Fiscal de la Federación. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981. Véase también el Título Cuarto sobre los delitos contra la Hacienda Pública, artículos 279 – 283 del Código Penal del Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

⁹⁸ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

tiene el notario en la actividad fiscal es muy importante, pues, al ser partícipe en la mayoría de las operaciones traslativas de dominio que se dan entre particulares, coadyuva significativamente con el fisco a la recaudación de impuestos, por enajenación y adquisición de bienes inmuebles.

En materia fiscal, la labor del notario consiste en cuantificar los impuestos y derechos⁹⁹, derivados de la negociación jurídica que lleven a cabo sus clientes, según la forma dispuesta por las leyes fiscales, como el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley sobre Adquisición de Inmuebles, el Código Fiscal del Estado de Guanajuato, la Ley de Hacienda para el Estado de Guanajuato, y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato¹⁰⁰.

Una vez que el instrumento notarial haya sido debidamente leído, explicado y firmado por las partes, el notario autorizará la escritura pública en forma preventiva, con la razón “*doy fe*”, su firma y sello, hasta en tanto no se realice el pago al fisco, de los impuestos y derechos correspondientes. Una vez que se hayan cubierto los requisitos fiscales, la escritura se autorizará en forma definitiva, con la fecha, la firma y el sello del notario¹⁰¹.

En caso de que los notarios no cumplan adecuadamente con las obligaciones fiscales contenidas en las leyes, éste incurrirá en las sanciones previstas por las mismas, incluidas la multa, y, si se omitiera el pago de una contribución que debiera de haber sido determinada por él, se convertirá en responsable solidario junto con el contribuyente, debiendo pagar los accesorios que se generen¹⁰². Resulta muy interesante la figura jurídica de la responsabilidad solidaria del notario con el contribuyente en materia fiscal, pues de esta manera, realmente se está garantizando el adecuado cumplimiento de los deberes fiscales,

⁹⁹ RÍOS HELLIG, J. *La práctica del derecho...Op. Cit.* Pp. 347 – 348

¹⁰⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, B. *Derecho notarial...Op. Cit.* Pp. 383 – 392

¹⁰¹ Véanse los artículos 85 – 88 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

¹⁰² Véase el artículo 73, fracción III, segundo párrafo del Código Fiscal de la Federación...*Op. Cit.*

que tienen tanto los particulares, como el notario; así como, el pago de los impuestos correspondientes, evitando la evasión o la defraudación fiscal.

1.3.4. Responsabilidad Administrativa.

Si bien es cierto que los notarios no son funcionarios públicos, eso no los exime del cumplimiento de deberes administrativos, impuestos por diversas leyes. Por ejemplo, la obligación que establecen diversos ordenamientos, sobre la revisión que debe realizar el notario de todos los permisos requeridos para poder llevar a cabo la operación correspondiente.

La primera parte del artículo 119 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato dispone que, *“los notarios serán responsables de los ilícitos y faltas que cometan con motivo del desempeño de su función”*¹⁰³. Luis Carral y de Teresa, hace una distinción entre responsabilidad administrativa y responsabilidad disciplinaria. Este autor señala que, la primera de ellas se traduce en la violación de preceptos administrativos generales, como las leyes fiscales, y tiene como propósito, proteger los intereses del Estado; mientras que la segunda, es una especie de la primera, pero se refiere únicamente al incumplimiento de disposiciones exclusivas de la Ley del Notariado, que afectan directamente a los intereses de los particulares, quienes recibirían un pésimo servicio por parte del notario, si éste no cumple con los mandatos de dicho ordenamiento¹⁰⁴, la cual se analizará a continuación.

1.3.4.1. Responsabilidad Disciplinaria.

Como ya se ha mencionado, la responsabilidad disciplinaria es una especie de responsabilidad administrativa, que se origina por violaciones a la Ley del Notariado. Por lo que, en el Estado de Guanajuato, es el titular del Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Gobierno, quien hará efectiva la

¹⁰³ Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

¹⁰⁴ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* Pp. 109 – 112

responsabilidad notarial derivada del incumplimiento de disposiciones legales de la mencionada ley, según los resultados que arrojen las visitas generales y especiales de inspección¹⁰⁵.

En caso de que el notario no cumpla adecuadamente con su función, la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato establece cuales son las sanciones en las que puede incurrir el mismo: amonestación por escrito; multa de diez a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado; suspensión del cargo hasta por seis meses; y, revocación del fíat¹⁰⁶. Dichas sanciones se harán efectivas por la unidad administrativa competente, mediante el procedimiento especial para imponer sanciones¹⁰⁷.

Como en cualquier procedimiento administrativo, el notario tiene el derecho de ser escuchado (garantía de audiencia), de defenderse, así como de inconformarse con la decisión de la autoridad competente, cuando se afecten sus intereses jurídicos, mediante el recurso de revocación previsto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, o bien, mediante la promoción de juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado¹⁰⁸.

1.3.5. Responsabilidad Ambiental.

El medio ambiente¹⁰⁹, es un bien jurídico colectivo y un derecho humano de tercera generación¹¹⁰, reconocido en el artículo 4º, párrafo quinto de la

¹⁰⁵ Véase el artículo 119 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*

¹⁰⁶ Véanse los artículos 120 – 125 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.* en los que se señalan cada uno de los supuestos en los que el notario incurrirá en alguna sanción.

¹⁰⁷ Véanse los artículos 126 – 128 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.* sobre el procedimiento de imposición de sanciones a los notarios.

¹⁰⁸ Véanse los artículos 129 – 133 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato... *Op. Cit.*, así como el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial número 132 del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 17 de agosto de 2007.

¹⁰⁹ El artículo 3º, fracción I de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente define al ambiente como “*el conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados*”. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988.

¹¹⁰ CARMONA LARA, MARÍA DEL CARMEN. *Notas para el análisis de la responsabilidad ambiental y el principio de “quien contamina paga”, a la luz del derecho mexicano. La Responsabilidad Jurídica en el daño*

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra reza, *“toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho”*¹¹¹. Desafortunadamente, las actividades humanas han influido negativamente en el medio ambiente a través de los años, causando un grave desequilibrio ecológico¹¹² tanto en nuestro país, como en el mundo entero. Consecuentemente, se ha venido desarrollando un nuevo régimen de responsabilidad, derivada de los daños que se causen específicamente al ambiente, debido a que éste, es considerado como un interés difuso, y cualquier menoscabo que se le llegue a ocasionar, afecta directamente a la colectividad, teniendo repercusiones adversas en la salud de las personas, y en los ecosistemas.

La responsabilidad ambiental tiene su origen en los principios de la responsabilidad civil subjetiva u objetiva, pues se requiere del actuar doloso o culposo del sujeto activo, o del uso de un mecanismo peligroso; que se cause un daño; que exista un nexo causal entre el daño ocasionado y la conducta o el uso del objeto. Sin embargo, la responsabilidad ambiental posee características muy particulares, porque el tipo de daño que se produce tiene consecuencias devastadoras e irreversibles para la sociedad y para el medio ambiente; por lo que, aunado a este tipo de responsabilidad, concurren normas de carácter ambiental, civil, penal y/o administrativo.

Ahora bien, existen muchos aspectos legales ambientales que se deben de tomar en cuenta al momento de realizar una transacción o un proyecto inmobiliario, por lo que el notario, al intervenir diariamente en este tipo de operaciones, tiene la obligación de conocer y aplicar las normas ambientales en

ambiental. Universidad Nacional Autónoma de México y Petróleos Mexicanos. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Número 87. México, 1998. Pp. 60 – 62

¹¹¹ Constitución Política de los... *Op. Cit.*

¹¹² El desequilibrio ecológico es *“la alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos”*. Artículo 3º, fracción XII de la Ley General de Equilibrio... *Op. Cit.*

cada caso concreto, pudiendo atribuírsele una responsabilidad de tipo ambiental en caso de incumplimiento, como se analizará a continuación.

Existen tres supuestos en los que el notario puede incurrir en una responsabilidad ambiental, derivada de su función:

- a) Cuando el notario asesora a las partes, debe informarles sobre todas las implicaciones legales del acto jurídico que pretenden celebrar. En este sentido, cualquier adquisición o compraventa de bienes inmuebles de una empresa (plantas o parques industriales, hoteles, desarrollos inmobiliarios, etc.), tiene consecuencias ambientales y trae aparejada diversas responsabilidades¹¹³, que el notario debe de comunicar a sus clientes. Por ejemplo, cuando se adquiere un inmueble cuyo suelo esté contaminado, el nuevo propietario o poseedor del mismo, será responsable solidario junto con el enajenante para llevar a cabo las acciones de remediación necesarias¹¹⁴, situación que deberá explicar el notario a las partes, antes de iniciar con la redacción del instrumento notarial, asegurándose de que entiendan y estén conscientes de los alcances jurídicos de dicha operación. En caso de que el notario hiciere caso omiso de esta obligación, o bien, no brinde una adecuada asesoría a sus clientes, éstos podrán ejercitar las acciones necesarias para exigir el resarcimiento de daños y perjuicios derivados de la negligencia o del dolo del notario, y de su falta de ética profesional, pudiendo incurrir en varias responsabilidades como la civil, la penal, la administrativa, y la ambiental incluso, ésta última por los impactos que se llegasen a causar como resultado de la incorrecta aplicación de la legislación en materia de medio ambiente. Como bien lo señala Carral y de Teresa, “*si la ley hace responsable al notario de que los actos que autoricen sean*

¹¹³ DE ICAZA ANEIROS, CARLOS. AGUIRRE FRANCO, XIMENA. *Aspectos ambientales en operaciones inmobiliarias. Segunda Parte. Derecho Inmobiliario...Op. Cit.* Pp. 89 – 95

¹¹⁴ Véase el artículo 70 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de octubre de 2003.

“conforme a las leyes”, es casi imposible no obligar al notario a que guíe las voluntades de las partes dentro de un cauce legal”¹¹⁵.

Asimismo, es importante que el notario, además de advertir a las partes sobre las consecuencias legales que puede tener el acto, les recomiende la realización de estudios ambientales¹¹⁶ en la propiedad, para detectar la presencia de cualquier contaminante o residuos peligrosos, y así, evitar futuros conflictos al respecto.

- b) Una vez que las partes han sido informadas por el notario sobre los alcances jurídicos de la transacción, y éstas manifiesten su voluntad de continuar con la misma, se procederá con la redacción de la escritura pública; para ello, es crucial que el notario revise la existencia y cumplimiento de todos los permisos y autorizaciones legales o gubernamentales en materia ambiental que se requieran para poder formalizar el convenio, contrato o acto jurídico en cuestión. Éstos varían según sean bienes inmuebles sin construir, o inmuebles construidos y en operación¹¹⁷. El notario debe identificar si la materia del acto jurídico de que se trata es federal, estatal o municipal, porque los permisos y autorizaciones son distintos en cada caso en concreto; generalmente, los permisos que se requieren son: permiso de uso de suelo, expedido por el municipio; licencia de construcción; evaluación de impacto ambiental¹¹⁸; y, autorización de impacto ambiental, los cuales serán

¹¹⁵ CARRAL Y DE TERESA, L. *Derecho Notarial...Op. Cit.* P. 74

¹¹⁶ Los estudios ambientales más comunes en la práctica son los de sitio Fase I o Fase II, los cuales, tienen el propósito de encontrar la presencia de cualquier sustancia o residuos peligrosos, sobre estructuras de la propiedad, en el suelo, o en el agua subterránea o superficial de la misma. DE ICAZA ANEIROS, C. AGUIRRE FRANCO, X. *Aspectos ambientales...Op. Cit.* Pp. 93 – 94

¹¹⁷ Hay que recordar que existen reglas específicas dependiendo si se trata de materia federal o local. Cada entidad federativa y municipio, tiene sus propias normas y exigencias sobre los permisos requeridos; sin embargo, entre los más comunes se encuentran: el permiso de uso de suelo, licencia de construcción, la factibilidad del servicio de agua potable, evaluación y autorización de impacto ambientales. Véase DE ICAZA ANEIROS, C. AGUIRRE FRANCO, X. *Aspectos ambientales...Op. Cit.* Pp. 97 – 99

¹¹⁸ La evaluación de impacto ambiental es un mecanismo para conocer los posibles efectos que va a tener determinado proyecto en el ambiente; por lo que la autoridad competente, tiene la facultad de establecer las condiciones que estime pertinentes a las obras o actividades, antes de otorgar una autorización de impacto

estudiados con mayor detenimiento en el capítulo III de la presente tesis.

Si el notario omite la revisión de los permisos y autorizaciones pertinentes, y autoriza definitivamente la escritura pública, en caso de que se llegare a ocasionar un daño al medio ambiente, derivado de su actuar negligente o doloso, por la falta de algún permiso, éste debería ser considerado como responsable solidario junto con el desarrollador por el menoscabo ambiental, y tendrá la obligación de resarcir los daños y perjuicios ocasionados.

Por ejemplo, el artículo 147 de la LGEEPA determina que quienes realicen actividades altamente peligrosas, tienen la obligación de contar con un seguro de riesgo ambiental¹¹⁹, por lo que si el notario tiene conocimiento de que el acto jurídico celebrado, es considerado como peligroso para el medio ambiente, éste debe exigir al desarrollador o a las partes que adquieran el seguro respectivo, antes de autorizar la escritura respectiva, pues de lo contrario, si se causará un daño ambiental, el notario será responsable solidario y tendrá la obligación de reparar el mismo, por haber contribuido a que el mismo se ocasionará, al autorizar el instrumento notarial, sin antes prever la adquisición del seguro ambiental. Al respecto, el artículo 203 del mencionado ordenamiento establece, *“sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que contamine o deteriore el ambiente o afecte los recursos naturales o la biodiversidad, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable. El término para demandar la responsabilidad ambiental, será de cinco años contados a partir del momento en que se produzca el acto, hecho u omisión correspondiente”*¹²⁰. En el caso mencionado, el notario contribuyó indirectamente a que se produjera el daño

ambiental, pues su principal motivación es la preservación y conservación del medio ambiente. Véase el artículo 28 de la Ley General de Equilibrio...*Op. Cit.*

¹¹⁹ Véase la Ley General de Equilibrio...*Op. Cit.*

¹²⁰ Ley General de Equilibrio...*Op. Cit.*

ambiental, pues no tomó en cuenta el principio de prevención establecido en la ley, y por ende, deberá de responder por dicha circunstancia.

- c) Por último, existen determinadas circunstancias que el notario debe tener en cuenta al momento de redactar cualquier instrumento notarial. Tal es el caso de las declaratorias de áreas naturales protegidas; de terrenos forestales o preferentemente forestales; de remediación; y de establecimiento de zonas de restauración ecológica. Cuando el bien, materia del contrato, convenio o acto jurídico de que se trate, se encuentre ubicado en alguna de las zonas mencionadas anteriormente, el notario tiene la obligación de mencionar y aplicar en la escritura pública todas las modalidades previstas en dicha declaratoria, así como hacer mención de tal condición; si el notario autoriza la escritura pública sin seguir con los lineamientos establecidos en la declaratoria, o bien, se contravienen los mismos, dicho instrumento notarial, acto, convenio o contrato, estará afectado de nulidad¹²¹. En tratándose de transmisión de propiedad o derechos de uso o usufructo en terrenos forestales, los transmitentes declararán bajo protesta de decir verdad, situación que el notario público deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, que existen todas las autorizaciones relativas al cambio de uso de suelo, programa de manejo forestal, programa de plantación forestal, y del impacto ambiental; además, el notario deberá realizar la notificación del acto al Registro Forestal Nacional¹²².

De este modo, se estará otorgando a la colectividad, seguridad jurídica de que realmente se van a proteger dichas áreas, previniendo y evitando posibles daños ambientales.

¹²¹ Véanse los artículos 74 de la LGPGIR; 78 BIS y 78 BIS 1 de la LGEEPA...*Op. Cit.*, así como el artículo 18 de la Ley General de Vida Silvestre, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 2000. Y el artículo 61 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003.

¹²² Véase el artículo 61 de la Ley General de Desarrollo Forestal...*Op. Cit.*

Los notarios tienen una gran influencia en las actividades diarias que llevan a cabo los particulares; por ello, su actuación resulta fundamental para la preservación del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, y la prevención de los daños ambientales; pues al ser un perito en Derecho, el notario conoce perfectamente la legislación ambiental, y al cumplir con su función de asesoramiento, redacción y autorización del instrumento notarial, asegura que éste se encuentre apegado a las normas jurídicas, logrando además, que cada vez se busque desarrollar más proyectos sustentables en nuestro país.

No obstante, en caso de que el notario incumpla con su función, y autorice escrituras públicas sin que existan los permisos correspondientes, o que vayan en contra de las declaratorias mencionadas, y se llegase a producir un impacto ambiental; el notario se convertirá en responsable solidario, y deberá responder y reparar el mismo conforme a la ley correspondiente, como se verá enseguida.

1.3.5.1. Reparación del daño ambiental.

Anteriormente, al no existir un régimen determinado para la reparación del daño ambiental, se aplicaban las normas de Derecho Civil para su resarcimiento. Por fortuna, en el año 2011 se reformaron diversas disposiciones constitucionales, y se creó un sistema específico para reparar los daños causados al medio ambiente.

El artículo 4º, párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que, *“el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley”*¹²³. Por daño ambiental se entiende, *“la alteración, deterioro o destrucción de los recursos naturales, y los atentados a la vida de las especies animales, vegetales y humanas, y que puede ser provocado de manera dolosa o culposa por conductas actividades económicas y sociales de la población, en lo personal o colectivo, violándose disposiciones, y a éstas se centra la comentada responsabilidad; pero*

¹²³ Constitución Política de los...Op. Cit.

*también puede ser el resultado de fenómenos naturales, los que en su mayoría resultan inevitables*¹²⁴. Este concepto es muy completo, pues incluye el deterioro que se ocasiona tanto a los recursos naturales, a los animales y a los seres humanos, el cual puede ser provocado por el hombre, que será al que se le exija el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, o bien, por causas naturales ajenas a la voluntad del hombre; de ahí la complejidad que tiene la atribución de responsabilidad ambiental a un agente, pues los daños ambientales muchas veces no tienen efectos inmediatos, pero siempre afectan a toda la población, sin importar el lugar en que se produzcan.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, aprobada por las comisiones de la Cámara de Diputados y de Senadores en abril del presente año, contempla por primera vez, la forma de reparación de los daños ambientales, que consistirá en:

- I. Restituir el hábitat, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre éstos, al estado en que se encontraban antes de que se hubiera causado el daño. Lo anterior mediante los procesos de restauración, restablecimiento, tratamiento, recuperación o remediación¹²⁵. Por desgracia, una vez producido el impacto ambiental, resulta casi imposible su recuperación total, por ello, debemos ser conscientes y aplicar en todo momento, el principio de prevención.
- II. En caso de que resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, procederá la compensación ambiental, consistente en una inversión o acciones que el

¹²⁴ SÁNCHEZ GÓMEZ, NARCISO. *Desarrollo Urbano y Derecho Ambiental*. Ed. Porrúa. México, 2004. P. 28

¹²⁵ Véase el artículo 13 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Publicada en la Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados, año XVI, número 3749-II, martes 16 de abril de 2013.

responsable tenga a su cargo, para generar una mejora ambiental, sustitutiva de la restitución. Esta compensación, se destinará al rescate ambiental de la zona en donde se produjo el daño¹²⁶.

- III. Siempre que se produzca un daño ambiental en forma dolosa, además de la restitución o de la compensación, procederá el pago de una sanción económica, para penalizar la conducta ilícita, con la finalidad de lograr una prevención general, y evitar que sigan dándose este tipo de comportamientos¹²⁷. El monto que se obtenga de dicha sanción, será destinado al Fondo de Responsabilidad Ambiental, que tendrá a su cargo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual se utilizará para la remediación de sitios contaminados, o la reparación de daños ambientales que se hubieren causado, y que se desconozca al sujeto activo.

La reparación de los daños ambientales, podrá exigirse vía judicial ante los Juzgados de Distrito en materia administrativa, hasta en tanto se creen Juzgados de Distrito con jurisdicción en materia ambiental¹²⁸. Asimismo, la responsabilidad ambiental podrá reclamarse vía judicial¹²⁹ o administrativa¹³⁰, buscando siempre la conciliación entre las partes mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias.

En la responsabilidad ambiental subjetiva, según el artículo 11 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, *“obra ilícitamente el que realiza una*

¹²⁶ Véanse los artículos 14, 15, y 17 de la Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.*

¹²⁷ Véanse los artículo 2º, fracción XIV, y 19 de la Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.*

¹²⁸ Artículo 30 de la Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.*

¹²⁹ Véanse los artículos 27 - 44, 47 de la Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.* Así como el Libro Quinto sobre acciones colectivas (artículos 578 – 618) del Código Federal de Procedimientos Civiles. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 1943.

¹³⁰ Véanse los artículos 160 – 170 BIS de la Ley General de Equilibrio...*Op. Cit.* sobre el procedimiento administrativo que podrán realizar las autoridades ambientales.

*conducta activa u omisiva en contravención a las disposiciones legales, reglamentarias, a las normas oficiales mexicanas, o a las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones expedidas por la Secretaría u otras autoridades*¹³¹. Igualmente, el artículo 25 del mismo ordenamiento señala que, *“los daños ocasionados al ambiente serán atribuibles a la persona física o moral que omita impedirlos, si ésta tenía el deber jurídico de evitarlos. En estos casos se considerará que el daño es consecuencia de una conducta omisiva, cuando se determine que el que omite impedirlo tenía el deber de actuar para ello derivado de una ley, de un contrato, de su calidad de garante o de su propio actuar precedente*¹³².

Haciendo una interpretación armónica de estos dos preceptos, tenemos que el notario puede incurrir en responsabilidad ambiental por su actuación negligente o dolosa, en caso de que autorice en escritura pública, actos o convenios que puedan causar daños al medio ambiente, por falta de los permisos y autorizaciones necesarias, pues éste, en su calidad de garante, tiene la obligación de proceder conforme a las leyes, teniendo el deber jurídico de tomar las medidas necesarias para evitar que se causen menoscabos ambientales, basándonos en el principio de prevención.

¹³¹ Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.*

¹³² Ley Federal de Responsabilidad...*Op. Cit.*

CAPÍTULO II: LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE EN LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

CAPÍTULO II: LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y EL DESARROLLO SUSTENTABLE EN LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

2.1. Marco Jurídico ambiental de la República de Costa Rica.

El sistema jurídico de la República de Costa Rica es de corte neorromanista¹³³, al igual que el mexicano, por lo que existen muchas similitudes en sus ordenamientos e instituciones jurídicas. Ambos países se rigen por una norma fundamental denominada *Constitución*¹³⁴, que contiene los principios básicos que se han de seguir para regular la vida social, política y económica, de la cual derivan otras leyes y reglamentos¹³⁵. En el presente capítulo, se realizará un breve análisis sobre algunas de las figuras jurídicas contenidas en la legislación ambiental de la República de Costa Rica, la cual, al contar con una riqueza natural extraordinaria¹³⁶, ha puesto especial énfasis en la protección del medio ambiente, mediante la creación y aplicación de normas de carácter preventivo, así como de sanciones especiales para el caso de daños ambientales.

2.1.1. Constitución Política de la República de Costa Rica.

El derecho a un medio ambiente sano y equilibrado es una garantía constitucional en Costa Rica. El artículo 50, párrafos segundo y tercero de la Constitución Política de la República de Costa Rica dispone que, *“toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Por ello, está legitimada para denunciar los actos que infrinjan ese derecho y para reclamar la*

¹³³ El sistema jurídico neorromanista o de *civil law* es aquél cuyos principios tienen su origen en el derecho romano y en la codificación francesa, a diferencia del sistema anglosajón o de *common law*, que se basa en precedentes judiciales. SIRVENT GUTIÉRREZ, CONSUELO. *Sistemas jurídicos contemporáneos*. Ed. Porrúa. México, 2006. Pp. 8 – 9

¹³⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de Febrero de 1917. Constitución Política de la República de Costa Rica, dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional Constituyente en el Palacio Nacional, en San José, y publicada el día 7 de noviembre de 1949.

¹³⁵ Principio de supremacía constitucional en la jerarquía de las normas.

¹³⁶ Costa Rica se encuentra ubicado entre los 20 países más ricos en biodiversidad en el mundo, albergando el 4% de la biodiversidad del planeta. Véase la página de la Embajada de la República de Costa Rica en México. Disponible en <http://www.embajada.decostaricaenmexico.org/> [Acceso el 31 de Mayo de 2013]

*reparación del daño causado. El Estado garantizará, defenderá y preservará ese derecho. La ley determinará las responsabilidades y las sanciones correspondientes*¹³⁷. Al ser entonces una garantía social¹³⁸, el derecho al medio ambiente debe ser tutelado y garantizado por el Estado, bajo el principio de prevención, puesto que, cualquier impacto ambiental nos afecta a todos sin importar el lugar donde nos encontremos; para ello, Costa Rica ha creado diversas leyes y disposiciones jurídicas destinadas a la preservación y conservación del medio ambiente y los recursos naturales en todos los ámbitos, incluyendo el sector inmobiliario en el que el notario tiene una participación importante en la custodia de la ecología, como se estudiará más adelante.

Igualmente, el artículo 89 del citado ordenamiento señala que, entre los fines culturales de la República de Costa Rica se encuentra la protección de las bellezas naturales¹³⁹. Tenemos pues, que los preceptos establecidos anteriormente, constituyen la base de la legislación ambiental costarricense.

2.1.2. Ley Orgánica del Ambiente.

La ley reglamentaria del artículo 50, segundo y tercer párrafo constitucional es la denominada Ley Orgánica del Ambiente¹⁴⁰, la cual contiene una serie de instrumentos muy interesantes y necesarios para lograr la existencia de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado¹⁴¹.

El Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE) es el órgano principal encargado de la tutela, administración y vigilancia de todo lo relacionado con la preservación del ambiente y el adecuado uso de los recursos naturales; sin

¹³⁷ Constitución Política de la República...*Op. Cit.*

¹³⁸ El artículo 50 se encuentra en el Título V sobre Derechos y Garantías Sociales de la Constitución Política de la República...*Op. Cit.* Las garantías sociales son las “*disposiciones constitucionales que establecen y regulan los derechos y prerrogativas de la sociedad en general o de grupos humanos en especial, conforme a criterios de justicia y bienestar*”. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. Ed. Porrúa. México, 2007. P. 1804

¹³⁹ Constitución Política de la República...*Op. Cit.*

¹⁴⁰ Ley Orgánica del Ambiente No. 7554 decretada por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

¹⁴¹ Véase el artículo 1º de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

embargo, el MINAE tiene una estructura administrativa compleja, ya que está conformado por diversos órganos desconcentrados y otros adscritos¹⁴², entre los que se encuentran:

- a) El Consejo Nacional Ambiental.- Es un órgano deliberativo y de consulta en materia ambiental; se encarga de brindar asesoría para la creación de políticas públicas, y reformas jurídicas para el uso sostenible de los recursos naturales y del ambiente¹⁴³.
- b) Consejos Regionales Ambientales.- Fungen como una instancia regional desconcentrada, en la que se promueve la participación ciudadana, para el análisis, control y desarrollo de actividades y proyectos ambientales¹⁴⁴.
- c) La Secretaría Técnica Nacional (SETENA).- Es el órgano de desconcentración máxima del MINAE, y su propósito principal es el de armonizar el impacto ambiental con los procesos productivos¹⁴⁵. La SETENA está integrada por un grupo de expertos en diversas áreas que influyen en el ambiente, y tiene atribuciones que resultan trascendentales para la prevención de los daños ambientales, pues se encarga de realizar la evaluación de impacto ambiental en cualquier obra o proyecto, y fijar las garantías ambientales correspondientes; de la inspección y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones legales y sus acuerdos en materia ambiental; de investigar y conocer de las denuncias ambientales; así como, de presentar anualmente al Ministerio de Hacienda, el anteproyecto de presupuesto para la utilización del Fondo Nacional Ambiental¹⁴⁶.

¹⁴² Véase la Historia del MINAE en la página oficial del Ministerio de Ambiente y Energía. Disponible en <http://www.minae.go.cr/index.php/2012-06-08-20-19-22/quienes-somos> [Acceso el 31 de Mayo 2013]

¹⁴³ Véanse los artículos 77 – 82 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁴⁴ Véanse los artículos 7º - 11 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁴⁵ Artículo 83 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁴⁶ Véanse los artículos 84 – 97 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.* El Fondo Nacional Ambiental se encuentra constituido por recursos provenientes de legados, donaciones, contribuciones, garantías de cumplimiento, fondos de fideicomiso, etc., y se utiliza para el financiamiento de los programas de la SETENA.

- d) El Contralor Ambiental. - Es la persona encargada de vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley Orgánica del Ambiente, y de la legislación ambiental en general, y cualquier violación a la misma, deberá denunciarla a la Procuraduría Ambiental y de la Zona Marítimo Terrestre, y al Ministerio Público¹⁴⁷.
- e) El Tribunal Ambiental Administrativo. - Se trata de un Tribunal formalmente ejecutivo y materialmente jurisdiccional, porque es un órgano desconcentrado del MINAE, y sus fallos se agotan por la vía administrativa¹⁴⁸. El Tribunal está conformado por tres miembros expertos en materia ambiental, y solamente se exige que uno de ellos sea abogado¹⁴⁹, lo cual, puede tener consecuencias positivas y negativas, pues al conocer sobre daños ambientales, se requiere de la intervención de diversos especialistas, no solamente abogados, para poder tener un conocimiento profundo sobre el tema; sin embargo, estamos en presencia de un juicio, por lo que resulta fundamental que los que resuelvan tengan estudios en Derecho. El Tribunal conocerá de los asuntos relacionados con violaciones a la legislación ambiental y a los recursos naturales, resolviendo sobre las indemnizaciones derivadas de los daños causados al ambiente¹⁵⁰.

Me parece muy interesante que exista ya, un Tribunal especializado en materia ambiental en Costa Rica, que se encargue de velar por el cumplimiento de las disposiciones legales ambientales, y que resuelva sobre los daños que se causen exclusivamente al medio ambiente y a los recursos naturales; en México, ya se está discutiendo sobre la posibilidad de otorgar competencia en materia ambiental a los Juzgados de Distrito, pero considero que debería de existir un Tribunal que se encargue

¹⁴⁷ Artículo 102 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁴⁸ Artículo 103 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁴⁹ Artículo 105 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵⁰ Véanse los artículos 106 – 112 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

exclusivamente de conocer sobre las violaciones a la legislación ambiental, y los daños causados al medio ambiente.

El daño ambiental en Costa Rica, constituye un delito de carácter social, económico, cultural, y ético según lo dispuesto por el artículo 2°, inciso e) de la multicitada ley, debido a que afecta las bases de la existencia de la sociedad, atenta contra los recursos indispensables para las actividades productivas, pone en peligro la forma de vida de las comunidades, y atenta contra la existencia de las generaciones presentes y futuras¹⁵¹. Por eso, se han tomado medidas y diligencias necesarias para la prevención de los daños ambientales en Costa Rica, tales como:

- La evaluación de impacto ambiental antes de iniciar cualquier obra, actividad o proyecto¹⁵²;
- la entrega de una garantía ambiental que podrá ser hasta del 1% del monto de la inversión o del valor del terreno involucrado en el proyecto, siendo la SETENA, el organismo encargado del cumplimiento de dichas disposiciones¹⁵³;
- la instauración de políticas ambientales relativas al ordenamiento territorial y destinadas a la protección de la diversidad biológica, de las áreas naturales protegidas, de los recursos marinos, costeros y forestales, y del aire, agua, y suelo¹⁵⁴;
- la implementación de la producción ecológica mediante el fomento de una agricultura orgánica¹⁵⁵; y,

¹⁵¹ Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵² Véanse los artículos 17 – 20 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵³ Artículo 21 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵⁴ Véanse los artículos 28 – 55 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵⁵ Véanse los artículos 73 – 76 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

- el establecimiento de incentivos económicos para la protección del medio ambiente, como lo es, la creación de una cartera crediticia ambiental destinada a financiar los costos de reducción de contaminación en procesos productivos, mediante créditos a una tasa de interés preferencial que determinará el Banco Central de Costa Rica¹⁵⁶.

En caso de que se llegará a causar un daño al ambiente, el responsable se hará acreedor a diversas sanciones administrativas, que van desde una advertencia hasta la clausura total de proyectos, o cancelación permanente de permisos y/o patentes, y, la imposición de obligaciones compensatorias y estabilizadoras del ambiente¹⁵⁷, dependiendo de la gravedad del daño. Asimismo, también serán responsables las personas, los profesionales o funcionarios públicos, que causen infracciones a la presente ley o a las que regulan la protección del medio ambiente, o bien, que suscriban evaluaciones de impacto ambiental contra las disposiciones legales, originando un daño al medio ambiente¹⁵⁸.

2.1.3. Otras leyes relacionadas con el medio ambiente.

El marco jurídico ambiental de Costa Rica es muy amplio, por lo que tratar de abordarlo en un espacio tan limitado como este, sería muy complicado. No obstante, hay que tomar en cuenta, que en Costa Rica existe una legislación ambiental general, que abarca las bases constitucionales, y la Ley Orgánica del Ambiente, que ya se han hecho mención, así como la Ley Orgánica del Ministerio de Salud; la Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Ley General del Servicio Nacional de Salud Animal; y, diversos reglamentos.

¹⁵⁶ Artículo 113 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵⁷ Véanse los artículos 98 – 100 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁵⁸ Artículo 101 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

Igualmente, existe una legislación específica para aguas; biodiversidad; forestal; de vida silvestre; de conservación de suelos; y de recursos mineros y químicos¹⁵⁹.

2.2. Procedimiento de evaluación de impacto y viabilidad ambiental en obras, actividades y/o proyectos en Costa Rica.

En el punto anterior, se mencionaron algunas de las medidas que el Estado Costarricense, ha tomado para prevenir posibles impactos ambientales. En este apartado, se estudiará a fondo todo lo relativo a la evaluación de impacto ambiental, a las garantías ambientales, a la licencia de viabilidad ambiental y a las auditorías o inspecciones ambientales realizadas por la SETENA en la ejecución de cualquier obra, actividad o proyecto, por las implicaciones que puede llegar a tener el desarrollo inmobiliario en la producción de daños ambientales.

El artículo 17 de la Ley Orgánica del Ambiente señala que, *“las actividades humanas que alteren o destruyan elementos del ambiente o generen residuos, materiales tóxicos o peligrosos requerirán una evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental...”*¹⁶⁰. Tenemos pues, que para poder iniciar con alguna obra o proyecto, se debe contar con la aprobación de la evaluación de impacto ambiental, la cual, se efectuará por un equipo interdisciplinario de profesionales, inscritos y autorizados por la SETENA, a costa del interesado¹⁶¹; de esta forma, se podrán advertir los efectos o impactos ambientales¹⁶², que puede tener la ejecución de cualquier obra, actividad o

¹⁵⁹ Véase el Compendio de Legislación Ambiental de Costa Rica 2010. Disponible en www.poder-judicial.go.cr [Acceso el 31 de Mayo de 2013]

¹⁶⁰ Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.* La SETENA junto con la Comisión Mixta de Monitoreo y Control Ambiental, elaboraron una lista en la que categorizaron las actividades, obras y proyectos que requieren de una evaluación de impacto ambiental ante de iniciar con sus labores, ordenándolas en tres categorías, según el impacto ambiental que pudieran llegar a causar. Véase el artículo 6° y el anexo respectivo del Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en La Gaceta No. 125 el lunes 28 de junio de 2004 N.O 31849-Minae-S-Mopt-Mag-Meic.

¹⁶¹ Véanse los artículos 18 y 19 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.*

¹⁶² Los impactos ambientales son los efectos que una actividad, obra o proyecto, o alguna de sus acciones y componentes tiene sobre el ambiente o alguno de sus elementos constituyentes; los cuales pueden ser

proyecto, y tomar todas las prevenciones necesarias para evitar que se causen daños al medio ambiente, y que, en caso de que se llegaran a ocasionar, se puedan realizar las medidas de mitigación, regeneración y compensación pertinentes, para disminuir las consecuencias negativas en el mismo. La evaluación de impacto ambiental consta de tres etapas¹⁶³:

1. La Evaluación Inicial.- Antes de iniciar con cualquier obra, actividad y/o proyecto, el desarrollador debe contratar a un consultor ambiental¹⁶⁴ registrado en la SETENA, que se encargará de preparar las Evaluaciones y los Estudios de Impacto Ambiental (EsIA)¹⁶⁵ requeridos, en los que se analizarán las características de la actividad, obra o proyecto, y los posibles impactos que ésta pudiera tener en el ambiente. El desarrollador y el equipo consultor tienen la obligación de comunicar e interactuar con la sociedad civil sobre la actividad, obra o proyecto que pretendan realizar, pudiendo las personas dar su opinión acerca del mismo, mismas que serán tomadas en cuenta al momento de la revisión del EsIA¹⁶⁶.
2. La confección del Estudio de Impacto Ambiental o de otros instrumentos de evaluación ambiental que correspondan.- Una vez realizado en Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, el desarrollador y su

positivos o negativos, directos o indirectos, reversibles o irreversibles, extensos o limitados, entre otras características. Véase el artículo 3º, número 43 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶³ Véase el artículo 3º, número 37 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶⁴ El consultor ambiental o la empresa consultora ambiental es una persona física o jurídica que se encuentra inscrita en el registro de consultores de la SETENA, para brindar asesoría técnica a un desarrollador de actividades, obras o proyectos y que es responsable de la elaboración de las Evaluaciones de Impacto Ambiental y sus instrumentos, pudiendo actuar también como responsables ambientales. Véanse los artículos 3º, números 23 y 32, 31 y 71 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶⁵ El Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) es un instrumento de evaluación ambiental que se traduce en un documento técnico e interdisciplinario, que debe presentar el desarrollador para predecir, identificar, valorar y corregir los impactos ambientales que determinadas acciones puedan causar al ambiente, así como para definir la viabilidad ambiental del proyecto. Véanse el artículo 3º, números 34 y 35, y los artículos 32 – 35 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶⁶ Véanse los artículos 33 – 44 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

equipo consultor lo entregarán a la SETENA para su revisión. La SETENA contará con un periodo no mayor a cinco meses, para examinar todos los documentos relacionados con la Evaluación de Impacto Ambiental de la actividad, obra o proyecto correspondiente, comunicando a la sociedad civil sobre el inicio de la revisión, para que las personas puedan emitir las observaciones que consideren pertinentes¹⁶⁷, mismas que formarán parte del expediente administrativo. En México, también la sociedad civil puede emitir opiniones respecto de las evaluaciones de impacto ambiental realizadas por el municipio, como se estudiará en el siguiente capítulo.

Asimismo, la SETENA podrá auxiliarse de peritos o profesionales especializados en todo momento, y podrá realizar las inspecciones que considere pertinentes en el sitio donde se busca desarrollar el proyecto, actividad u obra en revisión¹⁶⁸.

Al finalizar la revisión respectiva, la SETENA emitirá una resolución aprobando, rechazando o modificando la actividad, obra o el proyecto respectivo¹⁶⁹. En caso de que se otorgue la licencia de viabilidad ambiental¹⁷⁰, ésta deberá contener los lineamientos y compromisos ambientales¹⁷¹ que el desarrollador deberá de cumplir durante la realización del proyecto.

Una vez otorgada la licencia de viabilidad ambiental, el desarrollador deberá realizar un Pronóstico – Plan de Gestión Ambiental (P-PGA), el cual contendrá los aspectos e impactos ambientales más relevantes que puede generar la actividad,

¹⁶⁷ Véanse los artículos 41 y 42 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶⁸ Véanse los artículos 43 y 44 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁶⁹ Véanse los artículos 45 y 46 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷⁰ La licencia de viabilidad ambiental tiene una vigencia de dos años. Artículo 46 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷¹ Los compromisos ambientales son un conjunto de medidas ambientales a las cuales se obliga el desarrollador de una actividad, obra o proyecto, a fin de prevenir, corregir, mitigar, minimizar o compensar los impactos ambientales que pueda producir la actividad, obra o proyecto en cuestión sobre el ambiente en general o en algunos de sus componentes específicos; estos compromisos deben tener objetivos y acciones concretas para su cumplimiento. Véase el artículo 3º, número 25 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

obra o proyecto a desarrollar, así como, las medidas ambientales que se tomarán para prevenir, mitigar, corregir, compensar o restaurar los daños ambientales que se puedan producir, sus posibles costos, plazos, y los responsables de su aplicación¹⁷². Para ello, el desarrollador nombrará a un responsable ambiental, inscrito en la SETENA, quien se encargará de vigilar el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos por la actividad, obra o proyecto, teniendo éste la obligación de rendir informes de seguimiento y control a las autoridades ambientales¹⁷³.

Ahora bien, existe una figura jurídica muy interesante en la que participa el notario, para la formalización de los compromisos ambientales que adquiere el desarrollador en Costa Rica: la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales. Dicha Declaración se traduce en la manifestación que hace el desarrollador bajo juramento, en la que se compromete a cumplir íntegra y totalmente con los términos y condiciones estipuladas en el Pronóstico – Plan de Gestión Ambiental, y con los lineamientos establecidos durante el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, misma que deberá otorgarse en escritura pública ante notario¹⁷⁴. Considero muy atinada la intervención del notario público en la determinación del cumplimiento de las cláusulas establecidas en el Plan Ambiental por parte del desarrollador, pues al encontrarse éstas formalizadas ante fedatario público, resulta más fácil reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios derivados del incumplimiento o violación de los compromisos adquiridos, otorgando de esta manera, seguridad jurídica a la sociedad.

3. El control y seguimiento ambiental de la actividad, obra o proyecto mediante compromisos ambientales establecidos.- Durante todo el proceso de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la SETENA deberá de dar seguimiento al cumplimiento de las resoluciones de evaluación de impacto ambiental, y de las disposiciones legales

¹⁷² Véase el artículo 3º, número 58 del Reglamento General sobre los Procedimientos... *Op. Cit.*

¹⁷³ Véanse los artículos 3º, número 60, 78 y 80 del Reglamento General sobre los Procedimientos... *Op. Cit.*

¹⁷⁴ Véase el artículo 3º, número 28 del Reglamento General sobre los Procedimientos... *Op. Cit.*

ambientales¹⁷⁵; para ello, la SETENA cuenta con diversos mecanismos, como lo son:

- a) Informes Ambientales.- Como ya se ha mencionado, el responsable ambiental de cualquier proyecto, tiene la obligación de rendir progresivamente informes, en los que señale en forma concreta, los avances y situaciones generales dadas en el cumplimiento de los compromisos ambientales suscritos¹⁷⁶. En caso de que el responsable ambiental incumpla con sus funciones, se abrirá un procedimiento administrativo en su contra, imponiéndosele, en su caso, la sanción administrativa correspondiente¹⁷⁷.
- b) Inspecciones Ambientales de Cumplimiento.- Se trata de un proceso técnico y formal de verificación y recolección de datos que lleva a cabo la SETENA, con el propósito de comprobar el cumplimiento del Plan de Gestión Ambiental, y de la Evaluación de Impacto Ambiental en la ejecución de la obra, actividad o proyecto respectivo; generalmente se realizan por un periodo corto, a diferencia de las auditorías ambientales, pudiendo realizarse sin previo aviso¹⁷⁸. Una vez finalizada la inspección, se generará un informe técnico que resumirá los resultados de la labor realizada¹⁷⁹.
- c) Auditorías Ambientales.- Son un proceso de verificación sistemático y documentado para evaluar objetivamente, las

¹⁷⁵ Véase el artículo 20 de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.* y 119 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷⁶ Véanse los artículos 3º, número 47 y 47 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷⁷ Véanse los artículos 80 – 84 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷⁸ Véase el artículo 3º, números 45 y 46 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁷⁹ Véase el artículo 48 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

evidencias que determinan si las acciones, eventos, condiciones, sistemas de manejo e información, están acordes con lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Plan de Gestión Ambiental, en la normativa ambiental vigente, y en el Código de Buenas Prácticas Ambientales¹⁸⁰. Al finalizar la auditoría ambiental, la SETENA levantará un acta y realizará una calificación sobre la calidad ambiental de actividades, obras o proyectos, según la situación ambiental general, el grado de cumplimiento de los compromisos ambientales y la situación de control de los impactos ambientales negativos¹⁸¹.

Cuando las obras, actividades o proyectos no cumplan con lo establecido en los compromisos ambientales o en la evaluación de impacto ambiental, se ordenará la suspensión temporal de la misma, concediendo un plazo para la realización de las medidas técnicas y legales necesarias para corregir o mitigar el impacto ambiental; sin embargo, podría clausurarse el proyecto, según la gravedad de los hechos¹⁸². Al respecto, en caso de que se llegará a generar un daño ambiental, se ordenará la ejecución parcial o total de la garantía ambiental otorgada, y, en caso de que la garantía fuera insuficiente, se le exigirá al desarrollador el pago de los costos adicionales¹⁸³.

2.2.1. Garantías Ambientales.

En cualquier evaluación de impacto ambiental, los desarrolladores de obras, actividades y/o proyectos, tienen la obligación de otorgar una garantía para el

¹⁸⁰ Véase el artículo 3°, número 13 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸¹ Véase el artículo 50 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸² Véanse los artículos 50 y 94 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸³ Artículo 94 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

cumplimiento de sus compromisos y deberes ambientales¹⁸⁴, la cual puede ser de dos tipos:

- a) De cumplimiento.- Esta garantía se otorga antes de iniciar cualquier actividad, obra o proyecto y se aplicará durante la etapa de construcción y ejecución de la misma¹⁸⁵. El propósito de la presente garantía es asegurar que, en caso de que se llegará a ocasionar un daño ambiental, en cualquier etapa de desarrollo del proyecto hasta su finalización, se garantice el pago de los daños y perjuicios con el monto de la misma. Una vez concluido el proyecto, y habiéndose cumplido con todas las obligaciones ambientales contraídas, se procederá a la devolución parcial o total de la garantía¹⁸⁶, según corresponda.

Si el desarrollador no cumple con su obligación de enterar la presente garantía en el plazo señalado por la SETENA, entonces no se continuará con el proceso de revisión, y no podrá obtenerse la licencia de viabilidad ambiental, pues el depósito de la garantía es un requisito esencial para poder comenzar con la ejecución de la actividad, obra o proyecto¹⁸⁷.

Como ya se ha estudiado, si se causará un daño ambiental o se comprobará el incumplimiento de las obligaciones o compromisos ambientales por parte del desarrollador en cualquier etapa de la obra, actividad o proyecto en cuestión, se hará efectiva la ejecución parcial o total de la garantía, dependiendo de la gravedad del caso, y en caso de que el monto de la misma sea insuficiente, se cuantificará el monto adicional, y se

¹⁸⁴ Véase el artículo 21 de la Ley Orgánica Ambiental...*Op. Cit.* La garantía ambiental es el “*depósito en dinero, que establece la SETENA de conformidad con la normatividad vigente, para resguardar la aplicación de medidas ambientales de corrección, mitigación o compensación por daños ambientales o impactos ambientales negativos no controlados por la actividad, obra o proyecto*”. Artículo 3º, número 39 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸⁵ Véase el artículo 86, punto 1.1. del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸⁶ Véanse los artículos 90 y 91 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

¹⁸⁷ Véanse los artículos 99, inciso c) de la Ley Orgánica del Ambiente...*Op. Cit.* y el 89 del Reglamento General sobre los Procedimientos...*Op. Cit.*

le exigirá al desarrollador su pago, tomándose todas las medidas legales pertinentes¹⁸⁸.

- b) De funcionamiento.- Una vez finalizada la etapa de construcción o ejecución, si las obras, actividades o proyectos son consideradas como peligrosas para el ambiente por la función que realizan, entonces el desarrollador tiene la obligación de otorgar la garantía de funcionamiento, por un periodo que puede ir de cinco a diez años, dependiendo del impacto del proyecto y del riesgo que represente para la población de sus alrededores¹⁸⁹. Dicha garantía, se mantendrá mientras dure la ejecución u operación de la obra, actividad o proyecto, y se revisará anualmente para ajustarla a los requerimientos de protección ambiental¹⁹⁰.

Las garantías ambientales son medidas sumamente efectivas para la preservación del medio ambiente, así como para la mitigación y compensación de los impactos ambientales, pues éstas aseguran la reparación del daño en caso de que se llegase a ocasionar algún menoscabo ambiental; por ello, considero que en México es necesario implementar este tipo de mecanismos, para asegurar el adecuado cumplimiento de la legislación ambiental nacional e internacional, encaminada al desarrollo sustentable, a la protección del medio ambiente, y al adecuado uso de los recursos naturales, evitando así, que los daños ambientales queden impunes.

¹⁸⁸ Véanse los artículos 92 y 95 del Reglamento General sobre los Procedimientos... *Op. Cit.*

¹⁸⁹ Véase el artículo 86, punto 1.2. del Reglamento General sobre los Procedimientos... *Op. Cit.*

¹⁹⁰ Véase el artículo 21 de la Ley Orgánica Ambiental... *Op. Cit.*

2.3. El notario público costarricense y su función en el ámbito ambiental y el desarrollo sustentable.

El notario costarricense pertenece a la categoría del Notariado Latino, al igual que los notarios mexicanos, por lo que tiene la obligación de asesorar a las partes y explicarles los alcances jurídicos del acto o hecho que pretenden celebrar, así como, redactar el instrumento notarial respectivo adecuando la voluntad de sus clientes al marco jurídico, revisando que existan todos los permisos y autorizaciones necesarias, para poder autorizar la escritura correspondiente bajo su fe, aplicando los principios enunciados en el capítulo anterior¹⁹¹. En este sentido, el artículo 2° del Código Notarial de Costa Rica señala que, *“el notario es el profesional en Derecho, especialista en Derecho Notarial y Registral, habilitado legalmente para ejercer la función notarial”*¹⁹².

Como ya se ha estudiado, el notario latino tiene un papel importantísimo en las transacciones inmobiliarias, siendo su intervención, trascendental para la prevención de daños al medio ambiente, pues al ser un perito en Derecho, tiene el deber de conocer y aplicar correctamente, la legislación ambiental correspondiente. El régimen jurídico ambiental de Costa Rica es muy amplio y basto, teniendo un procedimiento de evaluación de impacto ambiental perfectamente regulado; por lo que el notario, al conocer sobre la transmisión de alguna obra, actividad o proyecto, debe informar a los comparecientes sobre todas las consecuencias legales de la operación, debiendo también, revisar que existan todos los permisos y licencias necesarias¹⁹³, expedidos por la SETENA, especialmente, que el desarrollador hubiese enterado la garantía ambiental.

¹⁹¹ Véase el Capítulo I de la presente tesis sobre la función notarial.

¹⁹² Código Notarial de Costa Rica. Ley No. 7764 de 17 de abril de 1998. Publicado en Alcance No. 17 a la Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998.

¹⁹³ El notario debe dejar constancia de que le han sido presentados los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, así como, que ha tenido a la vista los documentos no esenciales de la escritura. Véase el artículo 90 del Código Notarial...*Op. Cit.*

El notario público en Costa Rica, interviene en diversos actos o hechos relacionados con el medio ambiente y la sustentabilidad. Por ejemplo, además de autorizar la escritura pública relativa a la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales del desarrollador, el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO)¹⁹⁴ puede solicitar los servicios del notario con el fin de inscribir las afectaciones a inmuebles¹⁹⁵ que establece la Ley Forestal, protocolizando parte de los contratos o resoluciones, a fin de presentar la escritura correspondiente y la inscripción marginal de la misma¹⁹⁶, lográndose de esta forma, la protección de áreas naturales y forestales.

Si el notario incumpliére con sus obligaciones y deberes profesionales, o bien, si actuará en contra de lo establecido por las disposiciones legales, se hará acreedor a una responsabilidad civil, penal, disciplinaria, o ambiental¹⁹⁷, debiendo resarcir en todo momento los daños y perjuicios derivados de su proceder. El artículo 101, segundo párrafo de la Ley Orgánica del Ambiente dispone que, los profesionales o funcionarios públicos que suscriban una evaluación de impacto ambiental contra las disposiciones legales o las normas técnicas imperantes o no den seguimiento debido al proceso, serán responsables del daño al ambiente o a la diversidad biológica, que se llegará a causar¹⁹⁸; el notario tiene una intervención indirecta en la evaluación de impacto ambiental, pues se encarga de plasmar en escritura pública, la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales que hace el desarrollador, por lo que, en caso de que el notario autorice una declaración que vaya en contra de los lineamientos jurídicos ambientales, se le podrá imputar una responsabilidad por no actuar conforme a Derecho.

¹⁹⁴ El FONAFIFO es un órgano de desconcentración de la Administración Forestal del Estado, encargado del fomento del sector forestal, específicamente en el pago de servicios ambientales. Véanse los artículos 3° y 54 del Reglamento a la Ley Forestal, publicado en la Gaceta No. 16 del jueves 23 de enero de 1997.

¹⁹⁵ Por afectaciones a inmuebles se entienden todas aquellas que se relacionen con áreas silvestres protegidas, parques nacionales, reservas biológicas, reservas forestales, zonas protectoras, refugios de vida silvestre mixtos y humerales. Véase el artículo 37 del Reglamento a la Ley Forestal... *Op. Cit.*

¹⁹⁶ Véase el artículo 59 del Reglamento a la Ley Forestal... *Op. Cit.*

¹⁹⁷ Véanse los artículos 15 – 19 del Código Notarial... *Op. Cit.*, así como el punto 1.3. del Capítulo I de esta tesis.

¹⁹⁸ Ley Orgánica del Ambiente... *Op. Cit.*

La función que realiza el notario público, resulta trascendental para la protección del medio ambiente y el desarrollo sustentable en los países de corte latino, como México y Costa Rica, pues, al ser éste un asesor jurídico de las partes, puede influir en la realización de proyectos inmobiliarios sustentables, y ecológicamente equilibrados; igualmente, al conocer la legislación ambiental, no deberá de autorizar instrumentos notariales que vayan en contra de la misma, asegurando de esta manera, la preservación del ambiente y el uso racional y adecuado de los recursos naturales, pues de lo contrario, podría incurrir en responsabilidad.

CAPÍTULO III: LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

CAPÍTULO III: LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO EN EL DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTADO DE GUANAJUATO

3.1. Aspectos generales sobre medio ambiente, uso de suelo, desarrollo urbano y desarrollo sustentable.

El suelo es el bien inmueble por excelencia, pues constituye el terreno en donde se realizan todas las actividades de los seres humanos, que van desde la agricultura y ganadería, hasta las edificaciones destinadas a la habitación, industria, y comercio¹⁹⁹, siendo éste, fundamental para la fundación de centros de población²⁰⁰, y para el desarrollo urbano²⁰¹. El uso racional del suelo, es determinante tanto para mejorar la calidad de vida de la población, como para proteger al medio ambiente y los recursos naturales existentes, por lo que se requiere de la interacción de diversas disciplinas, entre ellas el derecho, para poder regular adecuadamente el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos²⁰².

La planeación territorial es el elemento principal para la correcta organización y distribución de los centros de población en el país, así como para alcanzar un desarrollo urbano sustentable²⁰³, que logre conciliar las operaciones

¹⁹⁹ SÁNCHEZ GÓMEZ, N. *Desarrollo Urbano...Op. Cit.* Pp. 67 – 69

²⁰⁰ Los centros de población son “*las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológicas, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos*”. Artículo 2º, fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

²⁰¹ El desarrollo urbano se traduce en el “*proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población*”. Artículo 2º, fracción VIII de la Ley General de Asentamientos...*Op. Cit.*

²⁰² El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos es “*el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional*”. Artículo 2º, fracción XIV de la Ley General de Asentamientos...*Op. Cit.*

²⁰³ El desarrollo sustentable se refiere a un proceso evaluable mediante criterios ambientales, económicos y sociales, que busca mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, a través de medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos

inmobiliarias y la productividad, con el cuidado del medio ambiente y el uso proporcionado de los recursos naturales. Para ello, las autoridades competentes expedirán los programas nacionales, estatales, municipales y metropolitanos²⁰⁴ respectivos, que contendrán los lineamientos, las medidas y las acciones necesarias para el uso y aprovechamiento del suelo, y la consolidación y mejoramiento de los centros de población, con el propósito de encontrar el equilibrio entre los recursos y la sociedad, y la preservación y cuidado de los factores ecológicos y ambientales, que representan una parte esencial para la calidad de vida de las personas.

En este sentido, se requiere de la existencia de instrumentos jurídicos efectivos, que concilien el medio ambiente y el uso del suelo con el desarrollo urbano y las transacciones inmobiliarias, siendo el notario público, uno de los motores principales en el cumplimiento y aplicación de la normatividad ambiental y de los programas expedidos por las entidades federativas y los municipios, en los actos jurídicos que protocolice. De este modo, cualquier acto, convenio o contrato relativo a la propiedad o cualquier otro derecho que se relacione con el aprovechamiento de áreas y predios que contravenga la legislación en materia de asentamientos humanos, o los planes de desarrollo urbano, serán nulos y no surtirán ningún efecto²⁰⁵.

Igualmente, los notarios están obligados a comprobar la existencia de todas las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan, en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, mismas que deberá señalar en el instrumento respectivo²⁰⁶, y en caso de que el notario, autorice la escritura sin que existan los permisos correspondientes, será

naturales, de manera que se satisfagan las necesidades presentes, sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras. Véase el artículo 3º, fracción XI de la Ley General de Equilibrio... *Op. Cit.*

²⁰⁴ Véase el artículo 26, punto A. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos... *Op. Cit.*, y los artículos 39 – 73 sobre las generalidades de los programas estatales, municipales y metropolitanos relativos a la planeación del ordenamiento sustentable del territorio del Estado y los municipios de Guanajuato del Código Territorial... *Op. Cit.*

²⁰⁵ Artículo 53 de la Ley General de Asentamientos... *Op. Cit.*

²⁰⁶ Artículo 54 de la Ley General de Asentamientos... *Op. Cit.*

sancionado por incumplir con su función. Además, no se inscribirá ningún acto, convenio o contrato que vaya en contra de la legislación en materia de desarrollo urbano o de los planes y programas aplicables en la materia²⁰⁷.

3.2. Marco Jurídico Federal en materia de medio ambiente y desarrollo sustentable.

3.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La base de nuestro sistema jurídico, es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la cual, derivan los demás ordenamientos federales y locales; esta norma suprema, establece los principios rectores de la vida social, económica y política de nuestro país, incluyendo lo relativo a la protección del medio ambiente, como derecho humano reconocido²⁰⁸, a la preservación ecológica y al desarrollo sustentable de la población.

El artículo 27 constitucional, tercer párrafo representa el fundamento del ordenamiento territorial sustentable en México, de la propiedad privada y de su relación con el aprovechamiento y conservación de los elementos naturales, para lograr el desarrollo equilibrado del país, mejorar las condiciones de vida de la sociedad, y salvaguardar el medio ambiente; por ello, *“se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar*

²⁰⁷ Artículo 55 de la Ley General de Asentamientos...*Op. Cit.*

²⁰⁸ Véase el artículo 4º, párrafo quinto de la Constitución Política de los...*Op. Cit.*

*el equilibrio ecológico...y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad*²⁰⁹.

Aunado a este precepto, se encuentra el artículo 25 constitucional, que busca que el desarrollo nacional sea integral y sustentable, para lo cual, se sujetará a las empresas sociales y privadas a las modalidades que dicte el interés público, cuidando la conservación del medio ambiente y los recursos naturales²¹⁰.

Estos artículos constituyen las bases jurídicas del desarrollo sustentable y la protección ambiental en nuestro país, pues armonizan la competitividad económica y los sectores productivos, con la preservación y restauración del equilibrio ecológico y los recursos naturales, por lo que la Federación y las entidades federativas deben, en el ámbito de sus respectivas competencias, expedir las leyes y los reglamentos necesarios para corregir los desequilibrios ambientales, prevenir los daños al medio ambiente y aprovechar racionalmente nuestros recursos.

3.2.2. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, es reglamentaria de las disposiciones constitucionales mencionadas anteriormente, relativas a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, a la protección del ambiente en el territorio nacional, y al desarrollo y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y del uso de suelo²¹¹.

La presente ley es de carácter federal, por lo que el organismo encargado de su aplicación y vigilancia es la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)²¹²; sin embargo, en sus artículos 5º, 7º y 8º, se señalan

²⁰⁹ Artículo 27, tercer párrafo de la Constitución Política de los...*Op. Cit.*

²¹⁰ Artículo 25, párrafos primero y sexto de la Constitución Política de los...*Op. Cit.*

²¹¹ Véase el artículo 1º de la Ley General del Equilibrio...*Op. Cit.*

²¹² Véase el artículo 3º, fracción XXXV de la Ley General del Equilibrio...*Op. Cit.*

las facultades que tienen la Federación, los Estados y los Municipios en materia de formulación de la política ambiental, así como del establecimiento de medidas de prevención de daños ambientales, como lo es la evaluación de impacto ambiental de obras o actividades que puedan llegar a alterar o modificar gravemente el ambiente²¹³. Asimismo, la Federación podrá celebrar convenios o acuerdos de coordinación con las entidades federativas para que éstas realicen la evaluación de impacto ambiental de las obras o actividades, que en principio le correspondía, y expidan las autorizaciones pertinentes, excepto en tratándose de obras hidráulicas; vías generales de comunicación; oleoductos; gasoductos; de la industria del petróleo o la eléctrica; o las relativas a la exploración, explotación y beneficio de minerales y sustancias establecidas en el artículo 27 constitucional, las cuales se encuentran reservadas a la Federación²¹⁴.

Luego entonces, dependiendo del tipo de obra o actividad, corresponderá a la Federación, a los Estados o a los Municipios, realizar una evaluación de impacto ambiental, y otorgar las autorizaciones correspondientes²¹⁵. Resulta indispensable que el notario, al conocer sobre un acto jurídico, convenio o contrato que involucre la realización de una obra o actividad, esté al tanto de los procedimientos administrativos que el desarrollador debe llevar a cabo, y de los permisos, autorizaciones o licencias que se deban tramitar ante la autoridad federal, estatal o municipal, según sea el caso, para poder protocolizar el acto y autorizar el instrumento notarial; pues de lo contrario, se hará acreedor a una sanción y a una responsabilidad civil, penal, administrativa, o ambiental.

²¹³ Véanse los artículos 3º, fracción XX sobre impacto ambiental y 5º, 7º, 8º y 10 sobre facultades de la Federación, Estados y Municipios de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²¹⁴ Véanse los artículos 11, fracción III y 28 de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²¹⁵ El artículo 28 señala las actividades u obras que requieren de la autorización de la SEMARNAT en materia de impacto ambiental. Para ello, se requiere que el responsable de la obra o actividad, presente una manifestación de impacto ambiental, en que indique los posibles efectos que pudiera causar a los ecosistemas con la obra o actividad, y que contenga las medidas preventivas, de mitigación y demás necesarias para reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. Una vez recibida la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT integrará un expediente y lo pondrá a disposición del público, para que cualquier persona interesada, realice las observaciones que considere pertinentes. Luego, la SEMARNAT realizará una evaluación para determinar si la obra o actividad se encuentra ajustada a la legislación ambiental respectiva, y podrá: a) autorizar la obra o actividad; b) autorizar de forma condicionada la obra o actividad; c) negar la autorización. Véanse los artículos 30 – 35 BIS 3 de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

El presente ordenamiento contempla ciertos beneficios o incentivos económicos, para aquellos productores, empresas u organizaciones, que protejan el medio ambiente, realicen acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aprovechen en forma sustentable los recursos naturales²¹⁶; por lo que el notario, al fungir como asesor de las partes, debe dar a conocer y recomendar a sus clientes, que apliquen dichas medidas para que obtengan algún beneficio económico, y al mismo, cuiden nuestro entorno.

Ahora bien, como ya se mencionó en el apartado 1.3.5. del Capítulo I sobre responsabilidad ambiental, los propietarios, poseedores o titulares de derechos sobre tierras, aguas y bosques comprendidos dentro de áreas naturales protegidas²¹⁷, deberán sujetarse a las modalidades que establezcan las leyes, los decretos respectivos y los programas de ordenamiento ecológico²¹⁸; por ello, el notario tiene la obligación de vigilar que se cumplan con estas disposiciones, y que existan todos los permisos, licencias, concesiones y autorizaciones respectivas, al momento de autorizar una escritura pública relativa a un área natural protegida²¹⁹, pues de lo contrario, se le podrán exigir los daños y perjuicios que se ocasionen, derivados de su negligencia o dolo.

En tratándose de actividades consideradas como altamente riesgosas, como industrias, comercios o servicios que pudieren causar daños o efectos graves en los ecosistemas, o en el ambiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental, y con la autorización expedida por la SEMARNAT, para poder ejercer sus labores²²⁰; si el notario conociere de un acto, convenio o contrato, que se relacione con una actividad riesgosa para el ambiente, tiene la obligación, antes de protocolizar el acto y autorizar la escritura correspondiente, de revisar que el

²¹⁶ Véanse los artículos 15, fracción IV, 38 y 38 BIS de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²¹⁷ Las áreas naturales protegidas son aquellas zonas del territorio nacional en las que el ambiente original no ha sido significativamente alterado por la actividad del ser humano, o bien, aquellas que requieren ser preservadas y restauradas. Artículo 3º, fracción II de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²¹⁸ Véase el artículo 44 de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²¹⁹ Véanse los artículos 64 – 78 BIS 1 de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

²²⁰ Véanse los artículos 145 – 147 BIS de la Ley General del Equilibrio... *Op. Cit.*

desarrollador haya contratado el seguro respectivo, para garantizar el resarcimiento de daños y perjuicios que pudiera ocasionar.

Cuando exista un riesgo inminente de desequilibrio ecológico, o de daño o deterioro grave de los recursos naturales, o de contaminación que pueda tener repercusiones peligrosas para los ecosistemas, o para la salud pública, la SEMARNAT podrá: clausurar temporal, parcial o totalmente la obra o actividad correspondiente; asegurar precautoriamente materiales y residuos peligrosos; o bien, ejecutar cualquier medida de seguridad prevista en los ordenamientos jurídicos²²¹.

Cualquier persona que incumpla con las disposiciones de la presente ley, tendrá una sanción administrativa, como la multa; clausura temporal o definitiva de la obra o actividad; arresto administrativo hasta por 36 horas; decomiso de instrumentos; suspensión o revocación de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones para la realización de actividades comerciales, industriales o de servicios, o para el aprovechamiento de recursos naturales que haya dado lugar a la infracción²²². El notario debe estar muy atento al momento de revisar que los permisos, licencias o autorizaciones correspondientes, se encuentren vigentes y no hayan sido suspendidos o revocados.

3.3. Marco Jurídico ambiental en el Estado de Guanajuato.

Actualmente, los legisladores del Estado de Guanajuato han buscado reorientar y encuadrar la normatividad guanajuatense a un modelo de sustentabilidad, encaminado a mejorar la calidad de vida de las personas, la productividad de las actividades económicas, y el desarrollo urbano, sin que se ponga en peligro al ambiente, y aprovechando de manera racional el suelo y los recursos naturales; para ello, existen dos ordenamientos, que representan la base jurídica en la aplicación de los principios mencionados: la Ley para la Protección y

²²¹ Artículo 170 de la Ley General del Equilibrio...*Op. Cit*,

²²² Véanse los artículos 171 y 172 de la Ley General del Equilibrio...*Op. Cit*.

Preservación del Ambiente en el Estado de Guanajuato y el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que se analizarán a continuación.

3.3.1. Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

El objeto de esta ley, es aplicar y regular los fundamentos constitucionales sobre preservación y restauración del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable, en el Estado de Guanajuato, mediante la realización de acciones tendientes a proteger el ambiente²²³. La Ley General del Equilibrio Ecológico, la Ley General de Vida Silvestre, la Ley de Aguas Nacionales y la Ley General del Desarrollo Forestal Sustentable, serán supletorias en cuanto a definiciones y conceptos ambientales, que no estén contenidos en la presente ley²²⁴.

En el artículo 2° de este ordenamiento, se reconoce que el medio ambiente es un derecho humano que el Estado debe garantizar, a través del establecimiento de mecanismos destinados a la conservación del medio ambiente, y a la prevención de daños ambientales, advirtiendo la importancia que tiene la participación de la población en general para lograrlo²²⁵; de ahí que, cada uno de nosotros en el ámbito de nuestra respectiva competencia, podemos marcar una gran diferencia en materia de protección al ambiente, siendo la función notarial, fundamental para la correcta aplicación de los instrumentos jurídicos ambientales.

En el Estado de Guanajuato, las autoridades competentes en vigilar que se cumplan los preceptos ambientales son: el Ejecutivo del Estado; los

²²³ Artículo 1° de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato. Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 8 de febrero del 2000.

²²⁴ Véase el artículo 4° de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²²⁵ Ley para la Protección...*Op. Cit.*

Ayuntamientos; el Instituto de Ecología Estatal y la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado²²⁶.

El Ejecutivo del Estado de Guanajuato y los ayuntamientos municipales, formularán una política ambiental destinada a prevenir cualquier acción que pudiera generar un desequilibrio ecológico, vigilando en todo momento que las actividades que se lleven a cabo dentro del territorio, no afecten al medio ambiente²²⁷. Al respecto, se han creado algunos instrumentos económicos que incentivan el cumplimiento de la normatividad ambiental, beneficiando a las personas que realicen acciones destinadas a la preservación y restauración del equilibrio ecológico²²⁸; asimismo, la realización de obras y actividades públicas o privadas en el Estado, que pudieren causar un desequilibrio ecológico o un daño al ambiente, se someterán a una evaluación de impacto ambiental, con el propósito de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos que éstas puedan tener²²⁹.

La autorización de impacto ambiental la podrán expedir, tanto el Instituto de Ecología del Estado, como los municipios en sus respectivas competencias; en cualquier caso, la autoridad podrá exigir al desarrollador, que otorgue una fianza, antes de expedir la autorización de impacto ambiental, para garantizar el cumplimiento de las condiciones ambientales a que se sujete la obra o

²²⁶ El Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato es un organismo público descentralizado de la administración pública estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios encargado de realizar la evaluación de impacto ambiental en la realización de obras o actividades públicas o privadas que no se encuentren reservadas a la Federación y de otorgar o negar la autorización correspondiente, así como del establecimiento de criterios ecológicos de planeación, y de normas técnicas ambientales; la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado es de reciente creación, y se constituye como un organismo descentralizado de la administración pública estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, encargado de vigilar el cumplimiento de esta ley, de las normas, criterios y programas para la protección, defensa y restauración del ambiente. Véanse los artículos 5º, 8º y 9º de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²²⁷ Artículo 15 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²²⁸ Véase el artículo 25 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²²⁹ La evaluación de impacto ambiental es el procedimiento que realiza el Instituto de Ecología del Estado de Guanajuato, con el fin de establecer las condiciones a las que deben sujetarse las obras o actividades públicas que puedan causar un daño al medio ambiente. Véanse los artículos 27 – 44 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

actividad²³⁰. En este sentido, resulta vital que el notario público, al conocer a un acto, convenio o contrato en el que esté involucrado alguna obra o actividad que pudiese llegar a causar un daño ambiental, revise cuidadosamente que todos los permisos y autorizaciones, se encuentren vigentes y se hayan expedido conforme a la legislación correspondiente; además, es importante que revise y certifique que se otorgó la fianza correspondiente, antes de autorizar el instrumento notarial.

La Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato, es el organismo encargado de vigilar que se cumplan con las disposiciones ambientales de la presente ley, su reglamento, y en general de todas las normas oficiales mexicanas, durante la etapa de operación de cualquier obra o actividad²³¹; si se llegará a incumplir con alguno de los preceptos mencionados, o bien, cuando existiera un riesgo inminente de desequilibrio ecológico o daño ambiental, la Procuraduría podrá imponer alguna de las medidas de seguridad, que van desde la clausura temporal o parcial de la obra o actividad, hasta el aseguramiento precautorio de bienes o utensilios²³², así como diversas sanciones administrativas, como la multa; el arresto hasta por treinta y seis horas; el decomiso de bienes; o, la suspensión o revocación de las licencias, permisos, concesiones y autorizaciones correspondientes²³³.

El Capítulo Sexto del presente ordenamiento, establece el régimen jurídico de los daños ambientales²³⁴ que se ocasionen en el Estado de Guanajuato, obligando al responsable a reparar los mismos, independientemente de las sanciones penales o administrativas que procedan en su contra²³⁵. Existen dos

²³⁰ Véase el artículo 41, segundo párrafo de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³¹ Véase el artículo 49 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³² Véanse los artículos 166 – 169 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³³ Artículo 171 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³⁴ El daño ambiental es “*el perjuicio que se ocasiona o que puede provocarse u ocasionarse a futuro, a los intereses particulares o colectivos, públicos o privados, sobre los elementos naturales que han sido sometidos a los efectos del ambiente deteriorado o en proceso de deterioro, que afectan tanto su calidad de vida como otras formas de vida*”. Véase el artículo 4º, fracción XI de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³⁵ Artículo 194 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

vías por las cuales se puede exigir la reparación de un daño ambiental en Guanajuato:

- a) Denuncia Popular.- Cualquier persona física o moral, podrá denunciar ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato, daños que se hubieren causado al ambiente, a los recursos naturales o a la vida silvestre, sin necesidad de demostrar que ha sufrido una afectación personal y directa por los mismos; en este caso, la Procuraduría evaluará la denuncia, y ejercerá la acción de responsabilidad por daños ambientales, sin perjuicio de la acción de indemnización que promueva el afectado²³⁶.
- b) Acción de indemnización.- La persona que resulte directamente afectada por los daños ocasionados, podrá ejercer la acción correspondiente para obtener la reparación de los mismos, la cual consistirá en la restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de producirse el daño, y si ello no fuere posible, se pagará una indemnización destinada al desarrollo de programas, proyectos y actividades vinculadas con la restauración, mejoramiento y conservación de los recursos naturales, el ambiente, y las especies afectadas²³⁷.

3.3.2. Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En los años 2011 – 2012, los legisladores del Estado de Guanajuato se dieron a la tarea de regular y compatibilizar todo lo relativo al desarrollo urbano, utilización del suelo, aguas, vivienda, fraccionamientos, desarrollos en condominio, y predios rústicos, mediante la expedición del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual tiene por objeto, sentar las bases generales

²³⁶ Véase el artículo 195 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²³⁷ Véanse los artículos 196 – 197 de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

del ordenamiento territorial del Estado, para lograr la unión de la política ambiental con la de desarrollo urbano.

En la exposición de motivos del Código, los diputados guanajuatenses señalaron la importancia de crear un ordenamiento en el que se armonizarán y unificarán, los supuestos normativos relativos a la planeación de los procesos de urbanización de los centros de población y la protección del medio ambiente, para poder lograr un sistema integral y sustentable de desarrollo urbano, así como, para poder enfrentar de manera eficaz los problemas ambientales que han surgido por la ocupación y el desordenado uso del espacio y del suelo²³⁸.

El artículo 1º, fracciones VIII y IX del presente ordenamiento, determinan que entre los objetivos que del Código Territorial, se encuentran *“la regulación, autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública, privada o social, de la división de bienes inmuebles, fraccionamientos y desarrollos en condominio”*²³⁹. De ahí la importancia que reviste la aplicación de este nuevo Código, en las operaciones inmobiliarias en las que participa el notario público; pues como ya se mencionó, el Código tiene como propósito principal, el fomento de una política sustentable y racional respecto de la utilización de recursos naturales, y la protección del medio ambiente en el uso de suelo, desarrollo urbano y bienes inmuebles, principios que debe tomar en cuenta el notario, al momento de asesorar a las partes y de realizar una escritura pública relacionada con alguno de estos aspectos²⁴⁰.

²³⁸ Véase la exposición de motivos sobre la expedición del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, presentada por los diputados y diputadas del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato el día 31 de agosto de 2011.

²³⁹ Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁴⁰ El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, está regido por los principios de competitividad; democracia participativa; equidad social; habitabilidad; racionalidad; seguridad; sustentabilidad; y viabilidad; por lo que busca promover actividades económicas, y generar espacios públicos y privados que, mejoren la calidad de vida de las personas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, sin comprometer la

Ahora bien, en virtud del Código Territorial, los bienes inmuebles que se encuentren ubicados en el Estado de Guanajuato, deberán someterse a las restricciones y modalidades que el mismo establezca, siendo el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos municipales, los responsables de realizar los programas correspondientes y de vigilar la aplicación de dichas disposiciones²⁴¹.

El notario público, por la función que desempeña, representa una parte fundamental en la aplicación de este nuevo Código, encaminado al desarrollo sustentable y a la protección ambiental, pues al ser un garante de la seguridad jurídica, especialmente en materia inmobiliaria, tiene la obligación de conocer y aplicar en los actos jurídicos que conozca, la legislación y los programas expedidos por el Ejecutivo del Estado y los municipios, relativos a la administración sustentable del territorio. En este sentido, cualquier acto que se expida en contravención del Código Territorial, de los reglamentos o programas previstos en el mismo estará afectado de nulidad, independientemente de la responsabilidad que se le pueda atribuir al notario público por las infracciones que hubiese cometido²⁴²; además, si el notario tuviere conocimiento de posibles violaciones al Código, deberá notificarlo inmediatamente a las autoridades competentes²⁴³.

El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato constituye un gran avance para la preservación y conservación del medio ambiente y los recursos naturales, y la consolidación del desarrollo sustentable en Guanajuato; sin embargo, el presente proyecto fue sumamente ambicioso, y si bien representa un progreso en materia ambiental y de sustentabilidad, también es cierto que existen varias lagunas jurídicas en cuanto a la aplicación del régimen de uso de suelo, aguas, vivienda, fraccionamientos y desarrollos en condominio, pues

satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras. Véase el artículo 3° del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁴¹ Véanse los artículos 7° - 15 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁴² Véanse los artículos 549 y 555 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁴³ Véase el artículo 531, segundo párrafo del Código Territorial para...*Op. Cit.*

se abordan aspectos muy generales, dejando de lado varias cuestiones importantes que se deben de regular, por lo que debería de realizarse un análisis legislativo y hacer las modificaciones necesarias para evitar que haya confusiones al respecto, además de que el Ejecutivo del Estado y cada municipio deben de expedir la reglamentación correspondiente.

3.4. La participación del notario público en la administración sustentable del territorio y la protección del medio ambiente.

3.4.1. Construcciones, fraccionamientos, desarrollos en condominio y operaciones inmobiliarias.

La participación que tiene el notario público en materia de sustentabilidad y de protección ambiental, se encuentra directamente relacionada con las operaciones inmobiliarias en las que interviene, que generalmente involucran transmisiones de dominio de bienes inmuebles; construcciones; fraccionamientos o desarrollos en condominio. Al respecto, las autoridades municipales²⁴⁴ son las encargadas de la aplicación del Código Territorial y del control de desarrollo urbano en el Estado de Guanajuato, y les corresponde otorgar los siguientes permisos:

- a) Permiso de uso de suelo.- Este permiso deberá tramitarlo cualquier persona física o jurídico colectiva, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el Estado de Guanajuato²⁴⁵. Como ya se ha estudiado, el uso racional del suelo es de suma importancia para la protección del ambiente y del entorno natural, por lo que resulta

²⁴⁴ Las autoridades municipales que se encargan de la aplicación del Código Territorial son el Ayuntamiento; el Presidente Municipal; las unidades administrativas municipales; la Tesorería Municipal; y el organismo operador. Artículo 32 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁴⁵ Artículo 256 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

fundamental que el desarrollador tramite dicho permiso antes de iniciar con la ejecución de la obra o actividad, en el cual se establecerán las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento del inmueble respectivo²⁴⁶.

- b) Permiso de construcción. - Cuando se pretenda edificar alguna obra en el territorio del Estado de Guanajuato, una vez que se haya obtenido el permiso de suelo correspondiente, se deberá tramitar el permiso de construcción, que autoriza a los propietarios, poseedores o usufructuarios de cualquier inmueble a construir, modificar, colocar, reparar o demoler cualquier obra, edificación, estructura o instalación, con las limitaciones que impongan las leyes respectivas²⁴⁷.
- c) Permiso de edificación. - En los desarrollos en condominio²⁴⁸, antes de iniciar con la obra de ejecución, deberá tramitarse este permiso ante la unidad administrativa correspondiente, en el que se señalarán las especificaciones a que debe sujetarse la obra de edificación del mismo²⁴⁹.
- d) Permiso de división. - Una vez que se haya edificado el desarrollo en condominio correspondiente, se tramitará este permiso, para la partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni

²⁴⁶ Véanse los artículos 2º, fracción XXXV y 257 – 264 del Código Territorial para...Op. Cit.

²⁴⁷ Véanse los artículos 2º, fracción XXXI, y 362 – 392 sobre las disposiciones relacionadas con construcciones del Código Territorial para...Op. Cit.

²⁴⁸ El desarrollo en condominio es un “*proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común*”, artículo 2º, fracción XIV del Código Territorial para...Op. Cit.

²⁴⁹ Véase el artículo 2º, fracción XXXIII del Código Territorial para...Op. Cit.

se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y de servicios públicos²⁵⁰.

- e) Permiso de urbanización. - Los fraccionamientos²⁵¹, al requerir del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, deberán tramitar el permiso en el que se establecerán las obras de urbanización respectivas²⁵².
- f) Permiso de venta. - Es aquél que expide la unidad administrativa correspondiente, para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio²⁵³.
- g) Evaluación y autorización de impacto ambiental y seguro de riesgo. - La unidad administrativa correspondiente, al momento de realizar las constancias de factibilidad y las evaluaciones de compatibilidad²⁵⁴ de alguna obra o actividad, determinará si las mismas deben someterse a la evaluación y autorización de impacto ambiental, respectivamente²⁵⁵. Asimismo, el municipio podrá exigir a los desarrolladores de obras o actividades consideradas como riesgosas, por los efectos adversos que

²⁵⁰ Véanse los artículos 2º, fracción XXXII y 395 – 401 del Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁵¹ Un fraccionamiento es la “*partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato*”, artículo 2º, fracción XXII del Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁵² Véase el artículo 2º, fracción XXXIV del Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁵³ Véanse los artículos 2º, fracción XXXVI y 430 – 432 del Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁵⁴ Las constancias de factibilidad, son los documentos expedidos por la unidad administrativa y por el desarrollador, en donde se establecen los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el programa municipal; mientras que la evaluación de compatibilidad, es el procedimiento administrativo en el que se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto, y en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables. Véase el artículo 2º, fracciones XI y XXI del Código Territorial para... *Op. Cit.*

²⁵⁵ Véase el artículo 250 del Código Territorial para... *Op. Cit.*

pueden tener en el ambiente y en la salud de las personas, el otorgamiento de una fianza para garantizar la reparación de los daños y perjuicios que puedan ocasionar, además de que se les podrá requerir la contratación de un seguro de riesgo²⁵⁶.

En Guanajuato, se debería de exigir el otorgamiento de una garantía ambiental para la ejecución de cualquier obra o actividad, como lo hacen en la República de Costa Rica, independientemente de si se trata de una actividad riesgosa o no, pues de esta manera, se aseguraría parte de la reparación del daño ambiental que se pudiera causar.

El notario deberá de revisar, dependiendo del tipo de acto, convenio o contrato de que se trate, antes de autorizar la escritura pública correspondiente, la existencia de todos los permisos anteriormente mencionados, expedidos por las autoridades competentes, mismos que deberán señalarse e insertarse en el instrumento notarial; igualmente, el Registro Público de la Propiedad negará la inscripción de cualquier escritura pública que no cuente con los permisos necesarios²⁵⁷. De este modo, el notario coadyuva con el municipio en la vigilancia del cumplimiento de los requisitos legales, exigidos por el Código Territorial y demás disposiciones ambientales de los actos jurídicos que conozca; por lo que, en caso de que el notario autorice una escritura pública, sin que existan los permisos y las autorizaciones correspondientes, y se llegará a causar un daño ambiental, éste se deberá responder solidariamente con el desarrollador, por los menoscabos ocasionados, como se verá más adelante.

En tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, éstos deberán seguir con el principio de sustentabilidad²⁵⁸, cuestión que el notario

²⁵⁶ Véase el artículo 41, segundo párrafo de la Ley para la Protección...*Op. Cit.*

²⁵⁷ Véanse los artículos 252 y 394 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁵⁸ Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán incluir: celdas fotovoltaicas para la operación de la red de alumbrado público; contenedores para la separación de residuos en la fuente de generación; red para el suministro de gas natural; planta de tratamiento de aguas residuales; sistemas para la captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el riego o conservación de las áreas verdes; y, calentamiento de agua a través de calentadores solares. Véase el artículo 413 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

público tendrá que hacer mención a sus clientes, aconsejándoles sobre el establecimiento de nuevas tecnologías en materia de aprovechamiento racional de los recursos naturales y de protección ambiental.

3.4.2. Infracciones en que puede incurrir el notario público en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio.

Los notarios públicos, en el ámbito de su función, pueden incurrir en responsabilidad por infracciones a las disposiciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio, cuando:

- a) Autoricen documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, los programas estatales o municipales, y los reglamentos o declaratorias correspondientes²⁵⁹.
- b) Proporcionen datos, informes o documentos alterados o falsificados; o bien, cooperen con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en el Código, los programas, reglamentos o declaratorias respectivas²⁶⁰.

Cuando el notario público cometa cualquiera de las contravenciones mencionadas, se hará acreedor a una responsabilidad civil, penal, administrativa o disciplinaria, según corresponda; el propio Código Territorial, señala que los notarios públicos serán sancionados según lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato²⁶¹, por lo que el Ejecutivo del Estado, podrá

²⁵⁹ Véase el artículo 555, fracción I del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁶⁰ Véase el artículo 555, fracciones III y IV del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁶¹ Véase el artículo 561 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

imponerle sanciones que van desde una amonestación por escrito, hasta la suspensión del cargo, o bien, la revocación del *fiat*²⁶².

Asimismo, el hecho de autorizar un instrumento notarial que contravenga con los principios rectores del Código Territorial, debe traer aparejada una responsabilidad ambiental, en el sentido de que se está incumpliendo con la protección del ambiente y el uso racional de los recursos naturales, poniéndose en peligro a nuestro entorno y nuestra salud, por las posibles consecuencias adversas que se pueden llegar a causar al no cumplir adecuadamente con la normatividad correspondiente.

3.4.2.1. Responsabilidad solidaria del notario con el desarrollador.

El Código Territorial contempla la figura de la responsabilidad solidaria del notario público, en caso de que intervenga o facilite la comisión de las infracciones señaladas en dicho ordenamiento²⁶³, con motivo de su función²⁶⁴.

En este sentido, cuando se cause un daño ambiental por la realización de obras, construcciones o actividades, sin que se hubieran otorgado los permisos correspondientes, y el notario hubiese autorizado el instrumento notarial sin que existieran los requisitos para ello, será responsable en forma solidaria con el desarrollador, y tendrá la obligación de resarcir los daños y perjuicios respectivos. Además, en caso de que no establezca las condiciones señaladas por el municipio en la escritura correspondiente, o bien, autorice un instrumento en contravención de lo dispuesto por el Código, y la legislación ambiental federal y estatal, deberá responder con su patrimonio, de los daños y perjuicios ocasionados, tanto a las personas que resulten afectadas, como para la restauración de la situación al estado en que se encontraba antes de la ejecución de la obra o actividad, y de la

²⁶² Véanse los artículos 120 – 125 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato...*Op. Cit.*

²⁶³ Además de las infracciones ya mencionadas, el notario puede incurrir en las infracciones señaladas en el artículo 551 del Código Territorial para...*Op. Cit.*

²⁶⁴ Véase el artículo 550, fracción IV del Código Territorial para...*Op. Cit.*

autorización definitiva de la escritura, siempre y cuando, el daño ambiental se haya causado por un actuar negligente o doloso del notario público, derivado de su función.

CAPÍTULO IV: CONSIDERACIONES FINALES

CAPÍTULO IV: CONSIDERACIONES FINALES

4.1. PROPUESTAS.

El notario público tiene una gran influencia en las actividades cotidianas que realizan los particulares, especialmente en tratándose de operaciones y transacciones inmobiliarias; por ello, su actuación resulta indispensable para la preservación del medio ambiente, la conservación de los recursos naturales y la prevención de daños ambientales.

Debido a la importancia que tiene la actividad que realiza el notario, para el desarrollo sustentable y la protección ambiental, es necesario que se realicen algunas modificaciones y adiciones a la legislación tanto federal, como del Estado de Guanajuato al respecto. Como resultado de la investigación realizada en esta tesis, se plantean las siguientes propuestas y medidas:

1. El notario público, al ser un profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, tiene la obligación de asesorar a las partes, y de redactar y autorizar el instrumento notarial respectivo, con apego a la normatividad vigente, incluyendo la ambiental. En este sentido, cuando el notario incumpla con sus deberes, se hará acreedor a una responsabilidad civil, penal, fiscal, administrativa o disciplinaria, según sea el caso. Sin embargo, debido a la trascendencia y efectos negativos que tienen los daños causados al medio ambiente, en nuestro entorno y en la salud de las personas, existe la necesidad de crear un nuevo régimen de responsabilidad: la ambiental.

Al notario se le puede llegar a atribuir una responsabilidad solidaria y ambiental junto con el desarrollador, cuando se causará un daño ambiental por alguno de los siguientes supuestos:

- a) Por no informar a las partes sobre las consecuencias legales y ambientales, que puede tener el acto jurídico, convenio o contrato

que están celebrando; por ejemplo, cuando se adquiere un inmueble cuyo suelo está contaminado, el adquirente tendrá la obligación de realizar junto con el enajenante, las acciones de remediación necesarias, situación que debe comunicar el notario público, y asentar en la escritura correspondiente.

- b) Por autorizar un instrumento notarial, sin que existan todos los permisos y autorizaciones requeridos para la ejecución de la obra o actividad respectiva; o bien, en tratándose de actividades riesgosas, cuando el municipio correspondiente exija la adquisición de un seguro de riesgo ambiental, o el otorgamiento de una fianza, por autorizar la escritura sin que se hubiera cumplido con este requisito.
- c) Cuando realice y autorice una escritura pública o acta notarial, en contravención de lo dispuesto por el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la legislación ambiental federal y estatal, las declaratorias de áreas naturales protegidas, de zonas de remediación o de restauración ecológica.

En cualquiera de los casos mencionados, se le podrá exigir al notario público y al desarrollador, el resarcimiento de daños y perjuicios ambientales que se hubieren ocasionado, como consecuencia de su actuar doloso o negligente.

2. En el Estado de Guanajuato, debería implementarse la figura jurídica de la fianza notarial, como existe en el Distrito Federal, para que, en caso de que el notario incurra en responsabilidad civil, penal o fiscal, incluso ambiental, por sentencia firme condenatoria, se garantice el pago de la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios que llegase a

ocasionar, y éstos no queden impunes; además, en caso de que la fianza no fuera suficiente, deberá responder con su patrimonio.

3. En México, debería de exigirse el otorgamiento de una garantía ambiental de cumplimiento, para cualquier obra o actividad que se pretenda desarrollar en el país, sin la cual, no se podrá obtener el permiso o autorización de impacto ambiental correspondiente, ni se podrán ejecutar las mismas; asimismo, debería de exigirse una garantía ambiental de funcionamiento, en tratándose de obras o actividades que sean consideradas como peligrosas para el ambiente, por la función que realizan. Dichas garantías, deberían inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de ese modo, si se llegará a causar un daño ambiental, se haría efectiva la garantía correspondiente, y se estaría asegurando el pago de los mismos, evitando la impunidad, y brindando seguridad jurídica a la sociedad.
4. El notario, al ser un perito en Derecho, debería de participar asesorando al Ejecutivo o a los Ayuntamientos, en la elaboración de los programas nacionales, estatales y municipales sobre planeación del ordenamiento territorial, pues éste, al conocer perfectamente la legislación, puede aconsejar la incorporación de figuras jurídicas que ayuden a la preservación del medio ambiente, y que fomenten el desarrollo sustentable en nuestro país.

Además, es importante que cuando el notario asesore a sus clientes, les mencione las opciones de sustentabilidad que existen, pues la ley prevé el otorgamiento de incentivos económicos, para aquellas personas que cuiden el ambiente, cuestión que debe hacer del conocimiento de las partes, para impulsar la creación de proyectos inmobiliarios sustentables, y el uso y aprovechamiento racional de nuestros recursos naturales.

4.2. CONCLUSIONES.

PRIMERA. El notario es un profesional del Derecho, titular de la función pública, que no pertenece a la administración pública del Estado, pero que sin embargo es nombrado por éste, para ejercer la fe pública, y conferir autenticidad a los actos y hechos jurídicos de los particulares, contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios.

SEGUNDA. La función notarial es de orden público e interés social y se traduce en el conjunto de actividades que el notario realiza conforme a las disposiciones legales, para garantizar la seguridad jurídica en los actos y hechos pasados ante su fe, otorgando tranquilidad a la sociedad. La finalidad de la función notarial es otorgar certeza jurídica, valor y permanencia, a los actos y hechos jurídicos de los particulares, mediante la elaboración de un instrumento notarial, considerado como documento público, oponible frente a terceros.

TERCERA. El notario mexicano pertenece a la categoría del llamado *Notariado Latino*, por lo que su función va más allá de la certificación, puesto que, al ser un jurista preparado e independiente, tiene la obligación de asesorar a sus clientes en forma imparcial y objetiva, e informarles sobre las consecuencias legales que pueda tener el acto o hecho jurídico en cuestión, además de redactar y autorizar los instrumentos notariales con estricto apego a la norma. Actualmente, la legislación en materia ambiental y de desarrollo sustentable en nuestro país, está teniendo una gran importancia, por lo que el notario debe estar actualizado y conocer sobre estos temas jurídicos, para que aplique las disposiciones respectivas en los instrumentos notariales que autorice, garantizando la protección del medio ambiente.

CUARTA. El notario se encarga de recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, a través de la consignación de los mismos en los instrumentos notariales. Por ello, el notario es considerado como un perito en Derecho, y debe conocer el marco jurídico de nuestro país; además, al ser las transacciones inmobiliarias una parte sumamente importante de la actividad notarial, es indispensable que conozca y aplique disposiciones de carácter civil, agrario, y ambiental.

QUINTA. El notario público tiene derechos y obligaciones correlativas, derivados de la función que desempeña. Entre los deberes principales, se encuentran la asesoría jurídica a las partes sobre la operación o negocio jurídico que pretenden realizar; en este sentido, el notario debe aconsejar a sus clientes, sobre la realización de un proyecto sustentable, informándoles de los beneficios económicos que pueden tener por proteger al ambiente, así como de las consecuencias legales que existen por causar un daño ambiental.

Igualmente, el notario tiene la obligación de comprobar la existencia de todos los permisos y autorizaciones, expedidos por autoridad competente, que se requieran para poder realizar el acto jurídico, convenio o contrato en cuestión, antes de autorizar la escritura pública o el acta notarial, especialmente el permiso de uso de suelo, y la evaluación y autorización de impacto ambiental correspondiente, misma que a mi parecer, debería inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para asegurar que se cumplan con los lineamientos de la misma y sea oponible frente a terceros.

SEXTA. La naturaleza propia de la función notarial, exige que el actuar del notario se encuentre apegado a la ética profesional, a la axiología social y a los

lineamientos impuestos por las normas jurídicas; por lo que, en caso de que el notario cometa algún ilícito o falta con motivo del desempeño de su función, se hará acreedor a una responsabilidad civil, penal, administrativa o disciplinaria. No obstante, considero que se debería de atribuir al notario, un nuevo tipo de responsabilidad: la ambiental, pues al ser el medio ambiente un bien jurídico colectivo, un derecho humano de tercera generación y un interés difuso, cualquier daño que se le llegue a ocasionar, afecta directamente a la colectividad, teniendo repercusiones adversas en la salud de las personas y en los ecosistemas.

El notario público puede incurrir en responsabilidad ambiental cuando actúe en forma negligente o dolosa, en caso de que autorice en escritura pública, actos o convenios que puedan causar daños al medio ambiente, por falta de los permisos y autorizaciones necesarias, pues éste, en su calidad de garante, tiene la obligación de proceder conforme a las leyes, teniendo el deber jurídico de tomar las medidas necesarias para evitar que se causen menoscabos ambientales, basándonos en el principio de prevención. Además, si realiza un instrumento notarial en contravención de lo dispuesto por la legislación ambiental, de las declaratorias o programas nacionales, estatales o municipales correspondientes, o bien, autorice el mismo sin que existan los permisos respectivos, será responsable solidario junto con el desarrollador, por los daños ambientales que se lleguen a ocasionar, derivados de su actuar culposo o doloso.

La reparación de los daños ambientales consistirá en:

- Restituir el hábitat, los ecosistemas, los elementos y los recursos naturales, al estado en que se encontraban antes de que se hubiera causado el daño, mediante los procesos de restauración, restablecimiento, tratamiento, recuperación o remediación.
- En caso de que resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, procederá la compensación ambiental, consistente en una inversión o acciones que el

responsable tenga a su cargo, para generar una mejora ambiental, sustitutiva de la restitución.

La reparación de los daños ambientales, podrá exigirse vía judicial ante los Juzgados de Distrito en materia administrativa, hasta en tanto se creen Juzgados especializados con jurisdicción ambiental. Asimismo, la responsabilidad ambiental podrá reclamarse vía judicial o administrativa, buscando siempre la conciliación entre las partes mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias.

SÉPTIMA. La República de Costa Rica, tiene una legislación ambiental muy amplia, y cuenta con figuras jurídicas muy interesantes destinadas a la protección del medio ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, mismas que deberían de implementarse en nuestro país, para evitar el deterioro del equilibrio ecológico y los daños ambientales, tales como:

- La entrega obligatoria de una garantía ambiental de cumplimiento, antes de iniciar con cualquier obra, actividad o proyecto, para otorgar la autorización de impacto ambiental correspondiente, la cual podrá ser hasta el monto que cubra los posibles daños ambientales que se puedan ocasionar por el mismo.
- El otorgamiento de una garantía ambiental de funcionamiento, en caso de que el proyecto o actividad, realicen operaciones que puedan ser riesgosas para el ambiente, para garantizar los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a la salud de las personas y a los ecosistemas.
- La inscripción de dichas garantías ambientales en el Registro Público de la Propiedad, mismas que se harán efectivas en caso de que se ocasionará un daño ambiental, y serán destinadas a la restitución para mitigar los efectos adversos del mismos, e intentar recuperar el ambiente, en la

medida de lo posible, al estado en que se encontraba antes de que ocurriera el menoscabo.

- El establecimiento de incentivos económicos para la protección del medio ambiente, como lo es, la creación de una cartera crediticia ambiental destinada a financiar los costos de reducción de contaminación en procesos productivos, mediante créditos a una tasa de interés preferencial que determinará el Banco de México.
- La realización de un Pronóstico – Plan de Gestión Ambiental (P-PGA) por el desarrollador de cualquier proyecto, el cual contendrá los aspectos e impactos ambientales más relevantes que puede generar la actividad, obra o proyecto a desarrollar, así como, las medidas ambientales que se tomarán para prevenir, mitigar, corregir, compensar o restaurar los daños ambientales que se puedan producir, sus posibles costos, plazos, y los responsables de su aplicación.
- El nombramiento de un responsable ambiental de la obra, actividad o proyecto de que se trate, quien deberá entregar informes mensuales y rendir cuentas en materia ambiental, a la unidad administrativa municipal correspondiente.

OCTAVA. En la República de Costa Rica, el notario público participa activamente en el cumplimiento de las disposiciones ambientales y en materia de desarrollo sustentable, en los actos o hechos en que interviene. Por ejemplo, además de autorizar la escritura pública relativa a la Declaración Jurada de Compromisos Ambientales del desarrollador, el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (FONAFIFO) puede solicitar los servicios del notario con el fin de inscribir las afectaciones a inmuebles que establece la Ley Forestal, protocolizando parte de los contratos o resoluciones, a fin de presentar la escritura correspondiente y la

inscripción marginal de la misma, lográndose de esta forma, la protección de áreas naturales y forestales.

En México, el notario público también tiene la obligación de dar el aviso correspondiente, al Registro Forestal Nacional, en caso de que se vaya a realizar una transmisión de propiedad o derechos de un terreno forestal, sin embargo, considero que sería interesante que el notario inscribiera las afectaciones a inmuebles que se encuentren ubicados en un área natural protegida, o bien, en un terreno forestal, para que cualquier acto, contrato o convenio que se realice al respecto, no afecte los ecosistemas de dichos lugares.

NOVENA. El uso de suelo y la planeación territorial, son elementos clave para lograr la conciliación entre el desarrollo urbano y las actividades económicas, con la protección del ambiente y la sustentabilidad. El notario público es uno de los pilares para el cumplimiento y aplicación de la normatividad ambiental y de los programas expedidos por las entidades federativas y los municipios, en materia de ordenamiento sustentable del territorio; por lo que cualquier acto, convenio o contrato relativo a la propiedad o cualquier otro derecho que se relacione con el aprovechamiento de áreas y predios que contravenga la legislación en materia de asentamientos humanos, y de los planes de desarrollo urbano, serán nulos y no surtirán ningún efecto.

DÉCIMA. Los legisladores del Estado de Guanajuato han buscado reorientar y encuadrar la normatividad guanajuatense a un modelo de sustentabilidad, encaminado a mejorar la calidad de vida de las personas, la productividad de las actividades económicas, y el desarrollo urbano, sin que se ponga en peligro al ambiente, y aprovechando de manera racional el suelo y los recursos naturales; para ello, expidieron el Código Territorial para el Estado y los Municipios de

Guanajuato, el cual tiene como propósito regular, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública, privada o social, así como establecer las normas relativas a la división de bienes inmuebles, fraccionamientos y desarrollos en condominio.

El presente ordenamiento constituye un gran avance para la preservación y conservación del medio ambiente y los recursos naturales, y la consolidación del desarrollo sustentable en Guanajuato; sin embargo, el presente proyecto fue sumamente ambicioso, y si bien representa un progreso en materia ambiental y de sustentabilidad, también es cierto que existen varias lagunas jurídicas en cuanto a la aplicación del régimen de uso de suelo, aguas, vivienda, fraccionamientos y desarrollos en condominio, pues se abordan aspectos muy generales, dejando de lado varias cuestiones importantes que se deben de regular, por lo que debería de realizarse un análisis legislativo y hacer las modificaciones necesarias para evitar que haya confusiones al respecto, además de que el Ejecutivo del Estado y cada municipio deben de expedir la reglamentación correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA. La participación que tiene el notario público en materia de sustentabilidad y de protección ambiental, se encuentra directamente relacionada con las operaciones inmobiliarias en las que interviene, que generalmente involucran transmisiones de dominio de bienes inmuebles; construcciones; fraccionamientos o desarrollos en condominio.

El notario deberá de revisar, dependiendo del tipo de acto, convenio o contrato de que se trate, antes de autorizar la escritura pública correspondiente, la existencia de todos los permisos en materia de uso de suelo, de evaluación de impacto ambiental, de construcción, entre otros, expedidos por las autoridades competentes, mismos que deberán señalarse e insertarse en el instrumento notarial, pues en caso de autorizar el instrumento en contravención de las disposiciones ambientales, o sin los permisos correspondientes, se hará acreedor

a una responsabilidad civil, penal, administrativa o disciplinaria, o ambiental, mismas que podrán exigirse en forma concurrente dependiendo del ilícito.

En tratándose de fraccionamientos y desarrollos en condominio, éstos deberán seguir con el principio de sustentabilidad, cuestión que el notario público tendrá que hacer mención a sus clientes, aconsejándoles sobre el establecimiento de nuevas tecnologías en materia de aprovechamiento racional de los recursos naturales y de protección ambiental.

DÉCIMA SEGUNDA. El notario público será responsable solidario junto con el desarrollador, en caso de que intervenga o facilite la comisión de las infracciones señaladas en el Código Territorial del Estado y los Municipios de Guanajuato, con motivo de su función. Por lo que, cuando se cause un daño ambiental por la realización de obras, construcciones o actividades, sin que se hubieran otorgado los permisos correspondientes, o bien, cuando autorice un instrumento notarial en contravención de las disposiciones y los reglamentos en materia ambiental, deberá resarcir los menoscabos y los perjuicios ocasionados, con su patrimonio, siempre que el daño ocasionado sea imputable a un actuar negligente o doloso del notario público.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEJARANO SÁNCHEZ, MANUEL. *Obligaciones Civiles*. 5ª edición. Ed. Oxford. México, 1999.

CARMONA LARA, MARÍA DEL CARMEN. *Notas para el análisis de la responsabilidad ambiental y el principio de “quien contamina paga”, a la luz del derecho mexicano. La Responsabilidad Jurídica en el daño ambiental*. Universidad Nacional Autónoma de México y Petróleos Mexicanos. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Número 87. México, 1998.

CARRAL Y DE TERESA, LUIS. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Ed. Porrúa. México, 2004.

DE ICAZA ANEIROS, CARLOS. AGUIRRE FRANCO, XIMENA. *Aspectos ambientales en operaciones inmobiliarias. Segunda Parte. Derecho Inmobiliario. Temas selectos y perspectivas del sector*. Ed. Porrúa e Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). México, 2010.

Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. Ed. Porrúa. México, 2007.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ A., JORGE. *El notario. Asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe (algo de su actividad)*. Ed. Porrúa. México, 2007.

MARTÍNEZ SEGOVIA, FRANCISCO. *Función notarial. Estado de la doctrina y ensayo conceptual*. Ed. Jurídicas Europa América. Buenos Aires, 1961.

NÚÑEZ Y BANDERA, ROBERTO. *La función del notario en el mercado inmobiliario. Derecho Inmobiliario. Temas selectos y perspectivas del sector*.

Ed. Porrúa e Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). México, 2010.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. *Derecho Notarial*. Ed. Porrúa. México, 2007.

RÍOS HELLIG, JORGE. *La práctica del Derecho Notarial*. Ed. McGraw Hill. México, 2007.

SALAS MARRERO, OSCAR. *Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*. Ed. San José: Editorial Costa Rica. Costa Rica, 1973.

SÁNCHEZ GÓMEZ, NARCISO. *Desarrollo Urbano y Derecho Ambiental*. Ed. Porrúa. México, 2004.

SIRVENT GUTIÉRREZ, CONSUELO. *Sistemas jurídicos contemporáneos*. Ed. Porrúa. México, 2006.

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 14 de mayo de 1967.

Código de la Deontología Notarial aprobado por la Asamblea de Notarios miembros de la UINL en la Ciudad de México, México. 17 de Octubre 2004. Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013].

Código de Ética Notarial del Estado de Jalisco, aprobado en sesión de la Comisión de Honor y Justicia del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, celebrada el día 22 de Noviembre de 2007. Disponible en:

<http://notariosjalisco.org.mx/publico/otros/codigoeticanotarial.pdf> [Acceso el 20 de Mayo 2013]

Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial número 132 del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 17 de agosto de 2007.

Código Federal de Procedimientos Civiles. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 1943.

Código Fiscal de la Federación. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981.

Código Notarial de Costa Rica. Ley No. 7764 de 17 de abril de 1998. Publicado en Alcance No. 17 a la Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998.

Código Penal del Estado de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 2 de noviembre de 2001.

Código Penal para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el martes 16 de julio de 2002.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 154, segunda parte el 25 de septiembre de 2012.

Compendio de Legislación Ambiental de Costa Rica 2010. Disponible en www.poder-judicial.go.cr [Acceso el 31 de Mayo de 2013].

Constitución Política de la República de Costa Rica, dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional Constituyente en el Palacio Nacional, en San José, y publicada el día 7 de noviembre de 1949.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de Febrero de 1917.

Exposición de motivos sobre la expedición del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, presentada por los diputados y diputadas del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la Sexagésima Primera Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato el día 31 de agosto de 2011.

Jurisprudencia: *“Notarios no son servidores públicos”*. Tesis: P./J. 75/2005 Pleno; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Julio de 2005; Pág. 795.

Ley del Notariado para el Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de marzo del 2000.

Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato. Publicada en el Periódico Oficial número 134, tercera parte de 22 de agosto 2006.

Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Publicada en la Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados, año XVI, número 3749-II, martes 16 de abril de 2013.

Ley General de Asentamientos Humanos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2003.

Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988.

Ley General de Vida Silvestre. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 2000.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de octubre de 2003.

Ley Orgánica del Ambiente No. 7554 decretada por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano, promulgada el 30 de diciembre 1865.

Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato. Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 8 de febrero del 2000.

Reglamento a la Ley Forestal, publicado en la Gaceta No. 16 del jueves 23 de enero de 1997.

Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en La Gaceta No. 125 el lunes 28 de junio de 2004 N.O 31849-Minae-S-Mopt-Mag-Meic.

Tesis Aislada: *"Fe pública. Su Naturaleza Jurídica"*. [TA]; 9a. Época; la Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVII, Junio de 2008; Pág. 392.

CONSULTAS ELECTRÓNICAS

Asamblea de Notarios miembros de la UINL en Roma, Italia. 8 Noviembre 2005. Disponible en

<http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013].

Documento sobre principios de deontología notarial aprobado por la Asamblea de Notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado, en la Ciudad de México, México, el 17 de octubre de 2004. Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013].

Embajada de la República de Costa Rica en México. Disponible en <http://www.embajada.decostaricaenmexico.org/> [Acceso el 31 de Mayo de 2013].

GARCÍA COLLANTES, JOSÉ MANUEL. *Joaquín Costa: el 'rotundo' notario del pirineo*. Revista El Notario del siglo XXI. Revista online del Colegio Notarial de Madrid número 36. Marzo – Abril 2013. Disponible en: http://www.elnotario.com/egest/noticia.php?id=2555&seccion_ver=0 [Acceso el 18 de Mayo 2013].

“La Unión Internacional del Notariado latino, una red mundial con ambición común: estar al servicio de una sociedad más justa, más humana, más armoniosa” Disponible en <http://uinl.net/presentacion.asp?idioma=esp&submenu=UINL> [Acceso el 11 de Mayo 2013].

Historia del MINAE en la página oficial del Ministerio de Ambiente y Energía. Disponible en <http://www.minae.go.cr/index.php/2012-06-08-20-19-22/quienes-somos> [Acceso el 31 de Mayo 2013].