Revista trimestral
• No. 110 •
• Año XXIX •
primer trimestre
de 2026

ESCRIBANO

La revista de todo el notariado

Notariado de territorio hecho para servir a México

COLEGIO NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO

JuntosPorElNotariado

Visita nuestro sitio web oficial

notariadomexicano.org.mx

COLEGIO NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO

PRESIDENTE DEL CNNM
NOTARIO RICARDO VARGAS NAVARRO
Titular de la Notaría 88 de la Ciudad de México

COMISIÓN DEL CONSEJO EDITORIAL
Presidente de la Comisión
Notario Héctor José Victoria Maldonado
Titular de la Notaría 2 de Mérida, Yucatán
hector.victoria@jurtotal.com

INTEGRANTES DE LA COMISIÓN
Notaria Luz María Diez de Urdanivia del Valle
Titular de la Notaría 84 de Saltillo, Coahuila
luzmaria.urdanivia@gmail.com

Notaria Felisa Olinda Sáenz Sepúlveda
Titular de la Notaría 5 de Pedro Meoqui, Chihuahua
fosaenz@notaria5meoqui.com.mx

Notario Ricardo Gutiérrez Pérez
Titular de la Notaría 68 de la Ciudad de México
rgutierrez@notaria68.mx

Notario José Luis Leal Campos
Titular de la Notaría 67 de Guadalajara, Jalisco
jleal@notaria67.com.mx

Notario Miguel Ángel Zamora y Vega
Titular de la Notaría 78 de la Ciudad de México
notaria78cdmx@gmail.com

Estilo
Licenciada Xóchitl G. Vázquez García

Diseño y edición
MM&R digital S.A. de C.V.
DCG. A. Lucinda Torres Calderón

Colegio Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
Av. Paseo de la Reforma núm. 454, Col. Juárez.
Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX.
Tels: 5525 5167, 5525 5987, 5525 6452

Página web: www.notariadomexicano.org.mx
Twitter: @notariadomex

ÍNDICE

3 **Editorial**

4 **Reflexiones del presidente**
Not. Ricardo Vargas Navarro

6 **Fortalecer la Unión Internacional del Notariado para fortalecer al Notariado**
Not. Guadalupe Díaz Carranza

8 **Los impuestos cedulares por enajenación de inmuebles en México**
Not. Héctor J. Victoria Maldonado

15 **La actuación ética del notariado y su función en la sociedad contemporánea**
Not. Javier Arce Gargollo

20 **Poder Legislativo y Función Notarial: La Comisión de Enlace Legislativo como instrumento de coordinación institucional para fortalecer la seguridad jurídica en México**
Not. Isania Lisbeth Solórzano Suárez

22 **La Actuación Digital Notarial: Un vistazo hacia una nueva realidad**
Not. Patrick Strassburger Weidmann

26 **Compraventa de propiedad ejidal**
Not. Isidro Ignacio de la Peña Hernández

30 **La Fe Pública Notarial en actos u operaciones de naturaleza Agraria Aspectos relevantes para la prevención de lavado de dinero**
Not. Carlos Alejandro Ledesma Lois

35 **Protocolo Agrario y Programa Nacional Notarial de Testamentos Agrarios**
Not. Miguel Ramírez Silva

38 **El Protocolo orientador para los actos jurídico-agrarios**
Not. Patricia Hernández Arteaga

40 **Primera Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026, Ciudad de México Jornada de Puertas Abiertas**

43 **Segunda Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026, Ensenada, Baja California**

46 **19° SEMINARIO de Actualización Fiscal y Legislativa "Notario Miguel Ángel Fernández Alexander", Reseña y análisis crítico de las exposiciones y conclusiones**

51 **Foro 8M: Liderazgo, Autonomía y Resiliencia Una jornada para pensar el presente y futuro de las mujeres en México**

54 **Ceremonia de Inauguración el Foro 8M Liderazgo, Autonomía y Resiliencia**

56 **La importancia de la corresponsabilidad en los cuidados. Reflexión sobre el sistema de cuidados: compromisos y responsabilidades**
Not. Ricardo Gutiérrez Pérez

58 **Visita de la Mtra. Elisa de Anda Madrazo al Colegio Nacional del Notariado Mexicano, Un diálogo estratégico rumbo a la Quinta Ronda del GAFI**

60 **Agenda del presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano (Enero– marzo 2026)**

66 **Seguridad jurídica en la sucesión de derechos agrarios: La colaboración entre la Procuraduría Agraria y el Notariado Mexicano**
Ing. Víctor Suárez Carrera

68 **El Registro Agrario Nacional en tiempos de transformación: de la Fe Registral y su Autonomía Técnica**
Mtro. Luis Cruz Nieva

71 **Derechos de las mujeres de ejidos y bienes comunales: avances y retos**
Lic. Griselda Martínez Vázquez

75 **Avalúos oficiales y certeza jurídica: binomio en operaciones inmobiliarias del Estado mexicano**
Dr. Pablo Israel Escalona Almeraya

76 **La función notarial en proyectos energéticos sobre propiedad social: seguridad jurídica, coordinación normativa y tutela de derechos colectivos**
Mag. Alberto Pérez Gasca

80 **Jornadas de asesorías jurídicas y notariales gratuitas. Colegio de Notarios del Estado de Durango**

82 **LABOR 49: historias que vuelven a ponerse de pie Una iniciativa en Nuevo León, que transforma vidas a través de la solidaridad, la empatía y la acción social**

86 **Resoluciones Judiciales Relevantes**

88 **DIRECTORIO DE COLEGIOS Y CONSEJOS ESTATALES**

Escribano. No. 110, enero - marzo 2026. Es una publicación trimestral editada y distribuida por el Colegio Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Av. Paseo de la Reforma No. 454, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, CDMX, Ciudad de México. Tel. 55 5514 6058. Página oficial del CNNM https://www.notariadomexicano.org.mx/. Responsable Not. Ricardo Vargas Navarro. Reserva de Derechos al Uso Exclusivo 04-2023-050914462200-102, otorgado por el Instituto Nacional del Derecho de Autor. Certificado de Licitud de Título y Contenido **17792** por la Comisión Calificadora de Publicaciones y Revistas Ilustradas de la Secretaría de Gobernación. Impresión MM&R Digital S.A. de C.V., Alfonso Toro 1161, Col Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, C.P., 09070. Cel. 5532795253, correo electrónico mmrdigital@yahoo.com.

El contenido de los artículos es responsabilidad de los autores y no refleja necesariamente el punto de vista del Colegio Nacional del Notariado Mexicano. Ninguna parte de esta revista puede ser reproducida por ningún medio, incluso electrónico, ni traducido a otros idiomas sin autorización escrita del responsable.

EDITORIAL

Nos complace presentar este número 110 de nuestra revista Escribano. En esta ocasión, la edición se une al análisis de la materia agraria desde una perspectiva notarial. Este enfoque responde a la necesidad de repensar el papel del notario frente a figuras como la transmisión de derechos ejidales, la sucesión de derechos agrarios, así como la creciente incorporación de tierras de origen social al mercado inmobiliario y productivo.

Todas esas condiciones contribuyeron a que el presidente de nuestro Colegio, Ricardo Vargas Navarro, impulsara que nuestra revista, por primera vez, tuviera como eje temático el derecho agrario desde la óptica notarial.

En el contexto jurídico mexicano contemporáneo, la materia agraria continúa siendo un pilar fundamental en la configuración del territorio, la propiedad social y el desarrollo rural. A más de tres décadas de las reformas constitucionales de 1992, el régimen ejidal y comunal no sólo persiste, sino que se ha transformado en un espacio dinámico donde convergen intereses sociales, económicos y jurídicos cada vez más complejos.

En este escenario, la función notarial adquiere una relevancia renovada al posicionarse como un instrumento de certeza, legalidad y prevención de conflictos en actos que, tradicionalmente, habían quedado fuera de su ámbito de actuación.

La evolución legislativa y la consolidación de criterios jurisdiccionales han abierto espacios para una participación más activa del notariado, particularmente en la formalización de actos derivados de la transición de la propiedad social a la propiedad privada.

Otro eje temático de esta edición es el análisis de los riesgos y desafíos que enfrenta el notariado en este ámbito. El análisis sistemático de los desafíos en la Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo (PLD/FT), la coexistencia de sistemas normativos, la diversidad de regímenes de propiedad y la persistencia de conflictos agrarios, obligan al notario a actuar con un conocimiento especializado y una sensibilidad social que trasciende la mera formalización de actos jurídicos.

Destaca por su importancia la versión más actualizada del Protocolo Agrario, que en este trimestre se ha puesto a disposición de notarios y autoridades agrarias, y que se convertirá, sin duda, en una valiosa herramienta en nuestro trabajo cotidiano. Se incluyen aportaciones de reconocidas autoridades en la materia agraria administrativa y jurisdiccional, registral y de valuación gubernamental.

Como en cada edición, se presentan también artículos con temática variada y de actualidad, para los cuales reconocemos el entusiasmo en la participación de colegas de todo el país; asimismo, se incluyen reseñas de los principales eventos de nuestro Colegio ocurridos en el trimestre anterior. Destacan entre esos eventos, el exitoso 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa "Notario Miguel Ángel Fernández Alexander", así como la importante visita a nuestro Colegio de Elisa de Anda Madrazo, presidenta del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI).

El trabajo social del notariado se encuentra dedicado en este número a los esfuerzos realizados por el notariado de Durango.

Con el trabajo editorial del Colegio Nacional del Notariado Mexicano se busca no solo contribuir al debate académico, sino también ofrecer herramientas prácticas para el ejercicio notarial en un ámbito que, lejos de ser marginal, constituye hoy uno de los ejes estructurales del sistema jurídico mexicano.

Reflexiones del presidente

El Otoño de Vivaldi y el momento en el Notariado Mexicano: La plenitud del trabajo responsable

En la obra cumbre de Antonio Vivaldi, *Las Cuatro Estaciones*, el otoño ocupa un lugar especial. No es únicamente una estación de transición entre los actos, sino el punto de mayor plenitud armónica. En este concierto, Vivaldi retrata melódicamente la vendimia: la celebración de la cosecha, la alegría compartida tras el esfuerzo y la satisfacción de ver resultados concretos. Pero, al mismo tiempo, esa música encierra una enseñanza más profunda: todo trabajo conlleva responsabilidad.

Esta metáfora resulta especialmente útil para explicar el momento que vive hoy el notariado mexicano. En un período de conducción de 24 meses, ubicarse entre los 12 y 18 meses equivale a transitar el otoño institucional: la etapa donde los proyectos sembrados comienzan a rendir frutos visibles, pero también donde se define con mayor claridad el legado que habrá de permanecer.

Este es el tiempo en que la función notarial reafirma su papel como garante de la seguridad jurídica del país. En un contexto nacional que exige certeza en las transacciones, confianza en las instituciones y protección del patrimonio de las familias, el notariado ha demostrado en estos primeros quince meses ser un pilar indispensable. Los avances en modernización, coordinación institucional y cercanía con la ciudadanía no son casualidad; son resultado de una visión que ha apostado por fortalecer la fe pública como herramienta de estabilidad social y posicionado al notariado en el territorio más que en el escritorio.

Al mismo tiempo, el entorno internacional impone nuevos desafíos. Las evaluaciones y estándares promovidos por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) han colocado a México ante la necesidad de robustecer sus mecanismos de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita. En este escenario, el notariado no es un actor periférico, sino estratégico. Su participación en la identificación de riesgos, con base a un Enfoque Basado en Riesgos (EBR), en el cumplimiento de obligaciones y en la generación de información confiable, es clave para fortalecer la integridad del sistema financiero y jurídico del país.

En este mismo entorno, es motivo de orgullo que la presidencia de la UINL recaiga en la persona del notario David Figueroa Márquez y lidere los trabajos del notariado mundial.

Este "otoño" también coincide con una agenda nacional profundamente social, en la que el programa insignia de la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo es la vivienda del bienestar. Los proyectos orientados al acceso a la vivienda, la regularización de la propiedad y el ordenamiento territorial encuentran en el notariado un aliado natural. Dar certeza jurídica a la propiedad no sólo es un acto técnico; es una acción con impacto directo en la vida de las personas, en su patrimonio y en su futuro. Cada escritura (INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI, INSUS), cada regularización (INSUS), cada acto formalizado, representa una historia de estabilidad y confianza (SEDATU) de la que el notariado mexicano forma parte.

Sin embargo, como en la obra de Vivaldi, la alegría de la cosecha no debe confundirse con el final del camino. Este momento de la gestión exige una mirada más exigente y estratégica. Lo alcanzado hasta ahora debe consolidarse, institucionalizarse y proyectarse. No basta con haber avanzado; es indispensable asegurar que esos avances perduran más allá del período de liderazgo.

Entre los 12 y 18 meses se alcanza, además, el punto de mayor madurez en la conducción institucional. Existe claridad en el rumbo, experiencia acumulada y una red de colaboración fortalecida con autoridades, sectores productivos y sociedad civil. Es el momento en que el liderazgo se traduce en resultados, pero también en responsabilidad.

Porque el mayor riesgo del otoño es la complacencia. Creer que la cosecha es suficiente puede frenar el impulso transformador. Por el contrario, esta etapa debe ser aprovechada para cerrar brechas, profundizar reformas –como la del artículo 121 de la CPEUM– y consolidar prácticas que eleven, aún más, la función notarial. Al respecto, conocemos de varias iniciativas de leyes generales del notariado. De entre ellas, el Diputado Óscar Bautista Villegas presentó una iniciativa el 14 de enero de este año y, desde entonces, hemos estado en contacto con él. El referido proyecto pasó el filtro presupuestal y fue turnado a la Comisión de Justicia, presidida por el Dip. Julio César Moreno Rivera (Morena), quien nos ha invitado a emitir una opinión técnico jurídica de la iniciativa, lo cual refleja que el trabajo de gestión realizado por nuestro Colegio en el Congreso de la Unión rinde

Not. Ricardo Vargas Navarro
P R E S I D E N T E

frutos, y nuestra institución es reconocida como interlocutor institucional de nuestra función.

Hoy más que nunca, el notariado mexicano tiene la oportunidad de reafirmar su vocación: ser una institución cercana, confiable y comprometida con el desarrollo del país. En un entorno de cambios constantes, su fortaleza radica en su capacidad de adaptarse sin perder su esencia: la certeza jurídica como base de la convivencia social.

Como en la obra de Vivaldi, la plenitud del otoño tiene sentido porque prepara lo que sigue. El reto es claro: convertir esta cosecha en legado. Hay que asegurar que lo construido no sea efímero, sino estructural. El reto de la Actuación Digital Notarial (ADN) y su implementación es una asignatura en la que se trabaja de manera constante para posicionar al notariado mexicano donde debe de estar.

Entender que dirigir al notariado nacional no es únicamente administrar un período, sino fortalecer una institución que trasciende generaciones, es una gran responsabilidad.

Reciban los lectores este nuevo número de la revista **ESCRIBANO**, en la que se busca reflejar la función social del notario, resaltando la materia agraria y la agenda de actividades del notariado nacional.

Muchas gracias.

Fortalecer la Unión Internacional del Notariado para fortalecer al Notariado

Por: Not. Guadalupe Díaz Carranza

Titular de la Notaría 83 de Villa de Etla, Oaxaca y secretaria general de la UINL

La Unión Internacional del Notariado (UINL) es una de las instituciones jurídicas más relevantes en el ámbito global para la promoción, defensa y desarrollo de la función notarial. Desde su creación, la Unión ha tenido como misión fundamental consolidar un espacio de encuentro entre los notariados del mundo, fomentar el intercambio académico y fortalecer el modelo de notariado latino como una garantía de seguridad jurídica para la sociedad.

En la actualidad, esta misión adquiere una renovada importancia bajo la presidencia del notario mexicano David Figueroa Márquez, cuyo liderazgo representa no sólo un motivo de orgullo para México, sino también una oportunidad para continuar el impulso del fortalecimiento de la UINL. Que un notario de México encabece la UINL refleja la confianza de la comunidad notarial internacional en la tradición jurídica, la preparación profesional y el compromiso institucional del notariado mexicano.

En este contexto, desde la Secretaría de la Unión Internacional del Notariado trabajamos en una agenda orientada a fortalecer la institución, consolidar sus mecanismos de trabajo y ampliar la participación de los notarios del mundo en las actividades académicas y profesionales que promueve la Unión.

Con este objetivo, el presidente David Figueroa Márquez presentó recientemente un Plan de Acción que busca consolidar a la UINL como una institución cada vez más sólida, participativa y ordenada, que lleve a la realidad el plan de trabajo propuesto en Dakar el año pasado. Entre los aspectos más relevantes de este plan instrumental destacan tres acciones de trabajo.

La primera de ellas corresponde al ajuste y fortalecimiento del programa de adherentes individuales. Con este programa se busca fortalecer a los notariados nacionales miembros y, a su vez ampliar, las posibilidades de participación de los notarios individualmente interesados, a fin de permitir que un mayor número de colegas pueda adherirse y beneficiarse de los recursos académicos y profesionales que ofrece la Unión. Para ello, deberán acreditar estar al corriente de sus obligaciones gremiales en su respectivo notariado nacional. Entre los beneficios de la adhesión se encuentran el acceso a información académica especializada, materiales de estudio, actividades formativas y otros instrumentos de colaboración internacional. Por ello, se invitará a los notarios en ejercicio a sumarse a este programa, que constituye un puente directo entre la práctica notarial cotidiana y la comunidad jurídica internacional.

La segunda acción del plan se refiere a la coordinación que debe existir entre las comisiones y grupos de trabajo de UINL y las comisiones continentales, con el fin de aprovechar el entusiasmo y propiciar la participación de los notariados en cada uno de los continentes.

La tercera acción corresponde al fortalecimiento de la comunicación institucional. La UINL es una organización de carácter mundial cuya autoridad moral y prestigio se han construido a lo largo de décadas de trabajo en favor del derecho y de la seguridad jurídica. Esta fortaleza institucional no sólo respalda el quehacer de los notariados miembros, sino también la forma en que la Unión comunica sus actividades y proyectos.

En este sentido, se ha considerado necesario reforzar los canales oficiales de comunicación, de manera que la información relativa a las actividades de la Unión, de sus comisiones continentales, intercontinentales y de los grupos de trabajo se difunda exclusivamente por los medios institucionales correspondientes. Este esfuerzo busca evitar confusiones, interpretaciones incorrectas o percepciones equivocadas, garantizando que la información llegue de manera clara, precisa y confiable a todos los notarios del mundo.

El objetivo de estas acciones es el fortalecimiento de la Unión mediante la participación e integración de todos los notariados miembros. La UINL es, ante todo, una comunidad jurídica internacional construida por los notariados de cada país. Reconocer el valor y la aportación de cada uno de ellos es esencial para consolidar una institución fuerte, capaz de respaldar y apoyar a sus miembros frente a los retos jurídicos contemporáneos.

Adicionalmente, es prioritario para esta administración impulsar el liderazgo de las mujeres dentro de la comunidad notarial internacional, abriendo espacios en la academia e incentivando su participación en las directivas de sus notariados.

Desde la Secretaría General del UINL, como la primera mujer en ocupar este espacio, me sumaré a todas las iniciativas que visibilicen el papel de las mujeres en el notariado mundial. Estoy convencida de que la riqueza de nuestra Unión se fortalece cuando se reconocen e integran plenamente el talento, la experiencia y la visión de todas y todos los notarios que la conforman.

Trabajar todos en conjunto por la Unión Internacional del Notariado es enriquecer a cada uno de los notariados que la integran. A través del orden, el diálogo, la participación responsable y la comunicación, la UINL seguirá siendo un referente mundial en la promoción del derecho, la seguridad jurídica y la confianza social que caracteriza a la función notarial.

Los impuestos cedulares por enajenación de inmuebles en México

Por: Not. Héctor J. Victoria Maldonado
Titular de la Notaría 2 de Mérida, Yucatán

Introducción

Con motivo de que en meses previos, las autoridades de diversas entidades federativas han manifestado su interés en el establecimiento del impuesto local cedular sobre enajenación de bienes inmuebles, ha recobrado actualidad la discusión sobre el origen y la constitucionalidad de dichas contribuciones.

El sistema fiscal mexicano se caracteriza por una marcada centralización de la recaudación tributaria en la Federación, lo que ha generado históricamente una dependencia significativa de las entidades federativas respecto de las transferencias federales.

Hacia el año de 2002, y en el contexto de la alternancia en el Poder Ejecutivo Federal vivida un par de años antes, las entidades federativas se vieron sujetas a un cambio en las políticas de distribución de la recaudación y, a su vez, realizaron esfuerzos por conseguir una distribución más equitativa de los ingresos federales.

En ese marco, uno de los mecanismos diseñados para fortalecer las finanzas públicas locales fue la introducción de los **impuestos cedulares estatales**, previstos en el artículo 43, relacionado con el 41, ambos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), que permiten a los estados gravar ciertos ingresos de las personas físicas mediante un sistema categorizado por tipo de ingreso, siempre y cuando esa recaudación no recaiga en actos o actividades gravadas por el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

No fue sino hasta diciembre de 2004 cuando la modificación a los numerales invocados permitió el establecimiento de los impuestos cedulares sobre la ganancia de las personas físicas en la enajenación de bienes inmuebles.

La figura de los impuestos cedulares constituía, entonces, un instrumento relevante dentro del federalismo fiscal mexicano, pues representaba una forma de ampliar la potestad tributaria de las entidades federativas sin romper con el esquema del **Sistema Nacional de Coordinación Fiscal**. Su incorporación en el ordenamiento jurídico nacional se produjo mediante reformas legislativas que facultaron expresamente a los estados para establecer estos gravámenes bajo determinadas condiciones[1].

Los impuestos de este tipo, con las tasas mínimas y máximas son las siguientes:[2]

Tipo de impuesto	Ámbito de aplicación	Tasas	Base de cálculo
Sobre los servicios profesionales	Personas físicas	2-5%	
Uso o goce temporal de inmuebles	Personas físicas	2-5%	
Enajenación de inmuebles	Personas físicas	2-5%	Sobre la ganancia obtenida por la enajenación de inmuebles ubicados en la Entidad Federativa de que se trate, con independencia de que el contribuyente tenga su domicilio fiscal fuera de dicha Entidad Federativa.
Actividades empresariales	Personas físicas	2-5%	

1 Vázquez Mata, José Guadalupe. Los Impuestos Cedulares Estatales. Recuperado de https://amdf.org.mx/wp-content/uploads/2019/12/Los-Impuestos-Cedulares-Estatales-José-Vazquez-Mata.pdf, el 9 de marzo de 2026.

2 Recuperado de https://idconline.mx/fiscal/2016/06/28/qu-estados-cobran-impuestos-cedulares, el 9 de marzo de 2026.

No obstante, la adopción de los impuestos cedulares ha sido muy limitada a más de veinte años de su incorporación al sistema impositivo mexicano, y su aplicación presenta importantes diferencias entre las entidades federativas. Esta disparidad ha generado desventajas competitivas entre las entidades federativas, pues aquellas que se abstienen de establecerlos, exhiben como una ventaja esta ausencia de gravamen. Además, su constitucionalidad y compatibilidad con los principios tributarios han sido objeto de análisis por parte de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual ha emitido diversos criterios que delimitan su alcance.

A pesar de su potencial como instrumento de fortalecimiento de las finanzas públicas locales, los impuestos cedulares han tenido un impacto recaudatorio limitado.

Diversos estudios fiscales señalan que sólo una pequeña proporción de las entidades federativas ha decidido implementarlos, lo que refleja una utilización restringida de esta facultad tributaria.

Entre los principales factores que explican esta situación se encuentran:

1. Dependencia de las participaciones federales
   Muchos estados prefieren depender de transferencias federales en lugar de establecer nuevos impuestos.
2. Costos administrativos
   La administración de impuestos adicionales puede requerir estructuras fiscales más complejas.
3 Resistencia política
   La creación de nuevos impuestos suele generar oposición social y política.
4 Riesgo de doble carga fiscal
   Algunos contribuyentes consideran que estos impuestos generan una carga adicional sobre ingresos que ya pagan ISR.

En la experiencia práctica, el establecimiento de impuestos cedulares, especialmente el que recae sobre los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, desalienta la inversión inmobiliaria, y significa una contribución que, a pesar de su recaudación, lo cierto es que genera desventajas competitivas entre los estados que prevén el impuesto, frente a los que han optado por no establecerlos.

I. Concepto y naturaleza de los impuestos cedulares

En el ámbito del derecho tributario comparado, el sistema cedular consiste en un modelo de imposición sobre la renta en el cual los ingresos se dividen en categorías o "cédulas", cada una de las cuales se grava de manera independiente. Este esquema contrasta con el sistema global o sintético, en el que todos los ingresos del contribuyente se acumulan para determinar una sola base gravable.[3]

La doctrina fiscal ha señalado que los sistemas cedulares fueron comunes en varios países durante el siglo XIX y principios del siglo XX, especialmente en Europa, antes de la consolidación de los sistemas modernos de imposición global sobre la renta. En México, el ejemplo de estos cedulares fue el propio ISR que se causaba mediante el sistema de cédulas.

La denominación de impuestos cedulares que aparece en la legislación de IVA, deriva que se trata de contribuciones establecidas de manera individualizada por tipo de ingresos percibidos (cédulas). Hay que recordar que hasta antes de 1964 el impuesto central en la recaudación que era el impuesto sobre la renta se causaba a través de cédulas, es decir, estructuras de tributación clasificadas por fuentes de ingreso, y así el sistema de renta se dividía en cédulas para aplicar tasas diferenciadas dependiendo del origen del ingreso.

De ahí toma el nombre la legislación de IVA para facultar a las entidades federativas para establecer algunos impuestos cedulares, sin vulnerar el sistema de coordinación fiscal.

En México, el impuesto cedular estatal constituye una figura híbrida, pues convive dentro de un sistema federal dominado por el impuesto sobre la renta (ISR), el cual sigue un modelo global. Los impuestos cedulares estatales permiten a las entidades federativas gravar determinados ingresos de personas físicas de manera separada, sin interferir directamente con la estructura del impuesto federal.

Las principales características doctrinales de este tipo de impuesto son las siguientes:

1. **Gravamen por categorías de ingreso**
   Los ingresos se clasifican en cédulas específicas (honorarios, arrendamiento, actividades empresariales, enajenación de inmuebles).
2. **Sujetos limitados**
   El impuesto se aplica únicamente a personas físicas, no a personas morales. Otra limitación se encuentra en el artículo 41 fracción I de LIVA que prohíbe a las entidades federativas imponer o mantener gravámenes por actos y actividades que estuvieren gravadas por el impuesto al valor agregado.
3. **Base vinculada al ISR**
   La base gravable generalmente se determina conforme a las reglas del impuesto sobre la renta federal.
4. **Tasa proporcional**
   Las tasas suelen ser del 5% que es la tasa máxima autorizada.

II. Antecedentes legislativos de los impuestos cedulares en México

El origen normativo de los impuestos cedulares en México se encuentra en la reforma fiscal aprobada en 2004, mediante la cual el Congreso de la Unión modificó el artículo 43 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

Dicha reforma tuvo como objetivo fortalecer las finanzas públicas de los gobiernos estatales otorgándoles la facultad de establecer impuestos sobre determinados ingresos de las personas físicas.

El artículo 43 de la LIVA establece que las entidades federativas pueden crear impuestos cedulares sobre los ingresos que obtengan las personas físicas por:

3 Flores Zavala, Ernesto. Trayectoria del Impuesto sobre la Renta. En Revista de la Facultad de Derecho de México. T. 25 , No. 99-100 (jul-dic 1975) pp. 627-662

- Prestación de servicios profesionales,
- Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles,
- Enajenación de bienes inmuebles,
- Realización de actividades empresariales.

Asimismo, el precepto dispone que las tasas aplicables deberán ubicarse **entre el 2% y el 5%**, dependiendo del tipo de ingreso gravado.

Uno de los elementos más relevantes de esta reforma fue que se estableció expresamente que la creación de estos impuestos **no se consideraría violatoria de los convenios de coordinación fiscal celebrados con la Federación**. De esta manera, se buscó evitar conflictos entre la potestad tributaria federal y la estatal.

La reforma también estableció que la **base gravable del impuesto cedular debe considerar los mismos ingresos y deducciones previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta p**ara actividades similares, lo que garantiza cierta uniformidad entre el sistema federal y el estatal.

III. Estructura jurídica del impuesto cedular estatal por enajenación de bienes inmuebles

Desde el punto de vista técnico-jurídico, los impuestos cedulares y particularmente el relativo a los ingresos por enajenación de inmuebles, presentan los siguientes elementos esenciales:

1. **Sujeto**
   El sujeto del impuesto es la **persona física** que obtiene ingresos dentro de alguna de las categorías previstas en la legislación estatal correspondiente.
   La exclusión de las personas morales responde a la lógica de evitar conflictos con la estructura del impuesto federal sobre la renta.

2. **Objeto**
   El objeto del impuesto consiste en la obtención de ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles.

3. **Base gravable**
   La base gravable se determina generalmente conforme a las reglas del ISR, es decir:
   Ingresos acumulables – deducciones autorizadas = base del impuesto

4. **Tasa**
   Las tasas deben ubicarse dentro del rango autorizado por el artículo 43 de la LIVA, es decir, entre **2% y 5%**.

5. **Competencia territorial**
   En el caso de enajenación de bienes inmuebles, el impuesto corresponde a la entidad federativa **donde se ubica el inmueble, independientemente del domicilio fiscal del contribuyente.**

La forma de recaudación es muy similar al impuesto sobre la renta para personas físicas, dado que se establece la responsabilidad de los notarios públicos para recaudar esta contribución y enterarla a los fiscos estatales, estableciendo la responsabilidad solidaria de los fedatarios ante el impago de los impuestos cedulares. La diferencia es que el pago del impuesto cedular por enajenación de inmuebles se considera un acto definitivo y aislado, mientras que el ISR es simplemente un pago a cuenta de la contribución.

IV. Entidades federativas que aplican impuestos cedulares

Aunque la legislación federal permite su establecimiento, sólo algunas entidades federativas han ejercido esta facultad.

En estas entidades se aplican tasas que generalmente oscilan entre el **2%** y el **5%,** dependiendo del tipo de actividad gravada.

En el caso del impuesto cedular sobre enajenación de inmuebles, estos son los estados que tienen esta contribución y la tasa que se cobra en cada uno:

Estado	Tasa
Chihuahua	5%
Durango	Aunque tiene impuestos cedulares, no existe gravamen a la enajenación de inmuebles.
Guanajuato	5%
Guerrero	Aunque tiene impuestos cedulares, no existe gravamen a la enajenación de inmuebles.
Nayarit	Aunque tiene impuestos cedulares, no existe gravamen a la enajenación de inmuebles.
Oaxaca	Aunque tiene impuestos cedulares, no existe gravamen a la enajenación de inmuebles.
Quintana Roo	5%
Yucatán	5%

La adopción de estos impuestos ha sido limitada debido a consideraciones políticas, administrativas y económicas. Es de hacerse notar que, salvo el estado de Guanajuato, ninguna de las demás entidades federativas aporta más del uno por ciento en la recaudación de impuestos locales a nivel nacional.[4]

V. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

En su momento, y a partir de su establecimiento en la primera entidad federativa que fue Guanajuato, se interpusieron diversos

4 Coutiño Vázquez, Brenda. Estructura y Composición de los impuestos en las entidades federativas. En Revista Notas de Coyuntura. Número 14. UNAM. CRIM. Agosto de 2024.

juicios de amparo, en los que se alegó la inconstitucionalidad de esos impuestos, por diversas razones, que iban desde la violación al principio de equidad tributaria, por gravar exclusivamente los ingresos de las personas físicas y excluir los de las personas morales, hasta la forma de determinar la base que en la mayoría de las entidades remite a la determinación de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Adicionalmente, es importante destacar que el cálculo, recaudación y cobro que realizan los notarios públicos del impuesto cedular constituye un pago definitivo de la contribución en el cedular de enajenación de inmuebles, por lo que no existe obligación de los causantes del impuesto de inscribirse en ningún padrón de contribuyentes. Esto diferencia sustancialmente de la recaudación notarial de ISR, por cuanto esta última constituye un mero pago provisional en la mayoría de los supuestos.

Así pues, la constitucionalidad de los impuestos cedulares ha sido objeto de análisis en diversos asuntos resueltos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, particularmente en relación con los principios de proporcionalidad, equidad tributaria y coordinación fiscal. A continuación, citamos los más relevantes criterios sobre el tema de los impuestos cedulares.

1. Constitucionalidad del impuesto cedular aunque su marco regulatorio se encuentre en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En la siguiente tesis, la SCJN considera que el hecho de que la regulación normativa de los impuestos cedulares se encuentre en la LIVA, ello no transgrede el principio de legalidad tributaria, sino solamente refleja un defecto de técnica legislativa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 174950
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Constitucional, Administrativa
Tesis: 1a. LXXXVIII/2006
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 274
Tipo: Aislada

VALOR AGREGADO. EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO NO VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2005).

Para que una norma transgreda el principio de legalidad tributaria contenido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se requiere la actualización de diversas hipótesis, como puede ser la omisión de los elementos esenciales del tributo en el ordenamiento legal. En esa tesitura, el artículo 43 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, vigente en 2005, no viola el citado principio constitucional, pues el hecho de que dicho precepto legal regule el establecimiento de un impuesto cedular en esa Ley y no en otra -como pudiera ser la de Coordinación Fiscal o la del Impuesto sobre la Renta-, si bien se puede traducir en una deficiente o mala técnica legislativa, no genera confusión o incertidumbre al contribuyente en cuanto a su aplicación, en tanto que todos los elementos esenciales del impuesto están contemplados en una ley.

Amparo en revisión 2162/2005. Mónica Martín Sandoval Valencia. 8 de febrero de 2006. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

2. Constitucionalidad de los impuestos cedulares ya que el hecho de gravar solamente a las personas físicas, excluyendo a las personas morales, no vulnera el principio de equidad tributaria.

En los juicios de amparo se consideró violatorio del principio de equidad tributaria, el hecho de que se gravaran a las personas físicas, excluyendo a las personas morales. En la jurisprudencia que se cita a continuación, la SCJN consideró que por cuanto la cláusula habilitante del poder legislativo de las entidades federativas se refiere exclusivamente a las personas físicas, no puede considerarse violatorio que se excluya de los cedulares a las personas morales, por cuanto su marco regulatorio está limitado a aquellas.

En este criterio jurisprudencial, la SCJN determinó que el hecho de que el impuesto cedular se aplique únicamente a personas físicas y no a personas morales no viola el principio de equidad tributaria.

La Corte consideró que:

Las personas físicas y morales se encuentran en situaciones jurídicas distintas;

El legislador puede establecer tratamientos fiscales diferenciados cuando existan razones objetivas.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 172505
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Constitucional, Administrativa
Tesis: 1a./J. 50/2007
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 377
Tipo: Jurisprudencia

IMPUESTO CEDULAR SOBRE LOS INGRESOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS. LOS ARTÍCULOS DEL 90. AL 12 Y DEL 19 AL 22 DE LA LEY DE HACIENDA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO QUE LO PREVÉN, NO TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

En congruencia con el criterio sostenido por el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis P./J. 24/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, marzo de 2000, página 35, con el rubro: "IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.", se concluye que si la facultad de la Legislatura del Estado de Guanajuato de crear contribuciones está limitada por el Convenio de Adhesión al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal y por el artículo 41, fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, que le impiden mantener impuestos locales o municipales sobre los

actos o actividades por los que deba pagarse el impuesto al valor agregado o sobre las prestaciones o contraprestaciones que deriven de ellos, y toda vez que de acuerdo con el artículo 43 de la Ley citada, las entidades federativas, sin contravenir el compromiso contraído al adherirse al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, pueden establecer un impuesto cedular sobre los ingresos de las personas físicas con la obligación de no decretar impuestos estatales por los actos o actividades por los que deba pagarse el impuesto al valor agregado, entre los que se encuentran los ingresos que obtienen las personas morales, es evidente que los artículos del 90. al 12 y del 19 al 22 de la Ley de Hacienda para el Estado de Guanajuato, que prevén el impuesto cedular sobre los ingresos de las personas físicas no transgreden el principio constitucional citado, pues en virtud de dicha limitación, las personas morales no están sometidas a su potestad tributaria y por ello no puede considerarse que estén en igualdad de circunstancias que las personas físicas, pues, no obstante, la situación de hecho relativa a la obtención de ingresos por las actividades que constituyen el objeto del impuesto cedular referido, lo cierto es que jurídicamente se encuentran en situaciones dispares frente al órgano legislativo, en la medida en que éste carece temporalmente de la referida potestad tributaria para imponerles algún impuesto por dichas actividades.

Amparo en revisión 32/2006. Jesús Ernesto Galeana de la Rosa. 28 de junio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.

Amparo en revisión 827/2006. Quilina Márquez García. 28 de junio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Joaquín Cisneros Sánchez.

Amparo en revisión 584/2006. Bertha Alicia Rodríguez Ruelas y otros. 28 de junio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Amparo en revisión 548/2006. Jaime Figueroa Gracian. 5 de julio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Paola Yaber Coronado.

Amparo en revisión 1607/2006. Leticia Obdulia Correa Fernández. 15 de noviembre de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Joaquín Cisneros Sánchez.

Tesis de jurisprudencia 50/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de abril de dos mil siete.

3. Constitucionalidad del impuesto a pesar de que para su cálculo la Ley remite a la base de cálculo prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En los amparos se planteó que por cuanto la ley remitía a la LISR para el cálculo de la base sobre la cual se aplicaría la tasa, ello tornaba inconstitucional la ley por violación al principio de legalidad. La SCJN consideró que ello simplemente obedecía a la mecánica impositiva y no significaba violación a principios tributarios.

En esta tesis aislada publicada en 2017, la SCJN sostuvo que la determinación de la base del impuesto cedular sobre la enajenación de bienes inmuebles puede calcularse conforme a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en virtud de la remisión normativa prevista en el artículo 43 de la LIVA.

Este criterio reafirma la estrecha relación entre el impuesto cedular estatal y el sistema federal de tributación sobre la renta.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2015035
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Administrativa
Tesis: 1a. CIII/2017 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 46, Septiembre de 2017, Tomo I, página 229
Tipo: Aislada

IMPUESTO CEDULAR SOBRE LOS INGRESOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES. LA REMISIÓN A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA EL CÁLCULO DE SU BASE, PREVISTA EN EL ARTÍCULO 20-I, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN, ATIENDE A LAS CARACTERÍSTICAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El artículo 20-I, párrafo primero, de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán establece que, para los efectos de la determinación de la base consistente en la ganancia, la cual se determina restando de los ingresos por enajenación de bienes inmuebles las deducciones a que se refiere el artículo 121 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se atenderá a lo establecido en la sección I del capítulo IV del título IV de ésta y a sus disposiciones reglamentarias. Ahora bien, la remisión normativa prevista en el artículo 20-I aludido para el cálculo de la base, atiende a las características que el Congreso de la Unión estableció en el artículo 43 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, por el cual dotó a las entidades federativas del país de potestad tributaria, para que, sin contravenir el compromiso contraído al adherirse al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, puedan establecer impuestos cedulares por los ingresos que obtengan las personas físicas, entre otros, por enajenación de bienes inmuebles, siempre que dichos impuestos reúnan ciertas características, por ejemplo, el que se deberá aplicar sobre la ganancia obtenida por la enajenación y que la base del impuesto deberá considerar los ingresos y las deducciones que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta, para los ingresos similares a los comprendidos en los impuestos cedulares, sin incluir el impuesto cedular local.

Amparo en revisión 13/2015. Adela Martín Becil. 29 de marzo de 2017. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Ausente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretarios: Alma Delia Virto Aguilar y Adrián González Utusástegui.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de septiembre de 2017 a las 10:10 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

4. Constitucionalidad del impuesto cedular por considerar que la doble tributación no es en sí misma inconstitucional.

En su momento, en los amparos se planteó que el impuesto cedular por enajenación de inmuebles constituía una doble tributación, ya que el mismo acto se encuentra gravado por la Ley del Impuesto sobre la Renta, con la misma base gravable. En la siguiente tesis, la SCJN estimó que la doble tributación no es en sí misma inconstitucional, y por tanto el impuesto cedular no violaba principio alguno consagrado en el artículo 31 fracción IV Constitucional.

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 172507
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Constitucional, Administrativa
Tesis: 1a. XCIV/2007
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 795
Tipo: Aislada

IMPUESTO CEDULAR SOBRE LOS INGRESOS DE LAS PERSONAS FÍSICAS. EL SOLO HECHO DE QUE RECAIGA UNA DOBLE TRIBUTACIÓN SOBRE UN MISMO OBJETO NO LA TORNA INCONSTITUCIONAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).

Los artículos 10., fracción I, inciso b), numeral 1 y 40., inciso b), numeral 1, de la Ley de Ingresos para el Estado de Guanajuato para el ejercicio fiscal 2005, así como los numerales 90., 13, 14, 16, 17 y 18 de la Ley de Hacienda de dicha entidad federativa, que establecen la obligación a cargo de las personas físicas de pagar impuestos cedulares por los ingresos que obtengan por la prestación de servicios profesionales, por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles ubicados en territorio del Estado y por la realización de actividades empresariales, no violan el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues si bien es cierto que el referido impuesto cedular se aplica paralelamente al impuesto sobre la renta, que es un gravamen federal que pesa sobre los ingresos de los contribuyentes en los diferentes supuestos que regula la Ley de la materia, y ello implica que, en principio, la repercusión que el impuesto sobre la renta tiene sobre el particular tendría que sumarse al impuesto cedular, también lo es que para poder afirmar que esta doble imposición sobre una misma actividad deviene inconstitucional, debe demostrarse que la suma de los tributos efectivamente enterados resultan ruinosos y de tal manera gravosos que de hecho agotan la fuente de ingresos al ser desproporcionales e inequitativos, lo cual no sucede en la especie, si se toma en cuenta que conforme a las reglas y tarifa para calcular el impuesto sobre la renta que, eventualmente, se sumaría al dos por ciento de los ingresos, en concepto de impuesto cedular local, dicha suma no torna al gravamen en un impuesto ruinoso, al margen de que este aspecto, en todo caso, debe demostrarlo la parte quejosa. Lo anterior es congruente con los criterios sostenidos por el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que señalan que el solo hecho de que la doble tributación recaiga sobre un mismo objeto no la torna inconstitucional. Además, destaca el hecho de que acorde con el artículo 123, fracción VII, de la Ley del Impuesto sobre la Renta (vigente a partir de 2005), el impuesto local cuya constitucionalidad se cuestiona es deducible frente al impuesto sobre la renta.

Amparo en revisión 32/2006. Jesús Ernesto Galeana de la Rosa. 28 de junio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Pedro Arroyo Soto.

Amparo en revisión 548/2006. Jaime Figueroa Gracian. 5 de julio de 2006. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Paola Yaber Coronado.

En la búsqueda en el sistema de la SCJN solamente encontramos una tesis de enero del presente año, que declara inconstitucional un impuesto cedular, en este caso del estado de Durango, y esto en virtud de que establecía un ingreso mínimo para la causación del impuesto.[5]

VI. Perspectivas dentro del federalismo fiscal mexicano

El debate sobre los impuestos cedulares se inserta dentro de la discusión más amplia sobre el **federalismo fiscal mexicano**.

México es uno de los países de la OCDE con mayor centralización tributaria, lo que limita la autonomía financiera de los gobiernos estatales. En este contexto, los impuestos cedulares podrían representar una herramienta importante para:

- Incrementar la recaudación local;
- Mejorar la responsabilidad fiscal de los gobiernos subnacionales y
- Fortalecer la autonomía financiera de las entidades federativas.

No obstante, el establecimiento de impuestos cedulares sobre la enajenación de inmuebles, lejos de solucionar el problema recaudatorio, implica trabas económicas para los estados que los han adoptado y su expansión requeriría reformas administrativas y políticas y uniformidad entre los estados, que permita mejorar la capacidad recaudatoria de las entidades federativas.

5 Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2031638 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Duodécima Época Materias(s): Administrativa, Constitucional Tesis: VIII.1o.P.A.14 A (11a.) Fuente: Suprema Corte de Justicia de la Nación Registro digital: 2031638 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Duodécima Época Materias(s): Administrativa, Constitucional Tesis: VIII.1o.P.A.14 A (11a.) Fuente:
Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 5, enero de 2026, Tomo II, Volumen 1, página 675 Tipo: Aislada
IMPUESTO CEDULAR POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES. EL ARTÍCULO 44 OCTIES DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE DURANGO VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

JuntosPorElNotariado

Sello Digital Notarial
Eslabón clave de la cadena de seguridad jurídica

Durante los últimos años se ha detectado el incremento de oficios, cartas instrucción, instrumentos notariales y hasta notarías apócrifas. Esto se debe a la falta de mecanismos de comunicación eficientes y homologados que permitan identificar el origen y verificar el contenido de los documentos, con una implementación práctica dentro del ecosistema notarial.

El Sello Digital Notarial es una herramienta tecnológica de entorno cerrado que apoya en el fortalecimiento de la seguridad jurídica del notariado mexicano. Permite la trazabilidad del origen y permite la validación de contenido por medio de una compulsa.

El SDN prioriza la confidencialidad bajo cifrados avanzados desde el navegador hasta su almacenamiento, siendo el QR el único medio de consulta disponible. Adicionalmente, se han establecido estándares similares a la NOM-151, los cuales han demostrado ser estables y permiten su uso en cualquier tipo de instrumento notarial tales como: constitutivas, traslados de dominio, poderes y cualquier protocolización.

A partir de 2026 el notariado mexicano y su ecosistema podrá apoyarse del Sello Digital Notarial Hipotecario. Instituciones como la ABM -con 15 bancos participantes- así como FOVISSSTE e INSUS y diversos Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio del país han enlazado sus procesos tecnológicos materializando el objetivo de la herramienta: la seguridad jurídica de los instrumentos notariales.

Sin embargo, estas colaboraciones tecnológicas van más allá de las compulsas documentales, se han ampliado hacia la generación de comunicación bidireccional involucrando departamentos de vivienda, áreas jurídicas y funcionarios, los cuales ponen en el centro la función notarial. El sistema permite recibir de manera electrónica los detalles inherentes a los inmuebles optimizando el proceso de creación de proyectos de escritura. Permite validar electrónicamente los proyectos y, en algunos casos, obtener de manera automática la fecha de pase a firma por parte de los apoderados

Juntos por el notariado los invitamos a participar en esta cadena de seguridad jurídica, inscribiendo su notaría o institución.

Consulta mayor información en los videos informativos, presentaciones y material de capacitación que ponemos a su disposición.

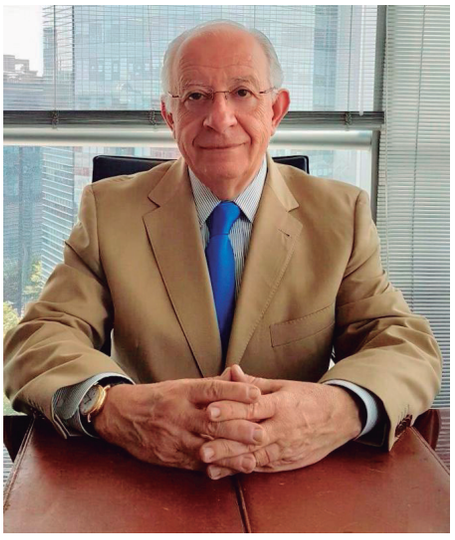
NotariadoMexicano notariadomexicano notariadomex

www.notariadomexicano.org.mx

La actuación ética del notario

Por: Not. Javier Arce Gargollo

Titular de la Notaría 74 de la Ciudad de México



I. Ética y notario

El notario debe tener una actuación ética; diversas normas legales y Códigos deontológicos le señalan ese importante deber.

La Ley del Notariado de la Ciudad de México (LN)[1] señala que el "Notario deberá proceder conforme a los *principios jurídicos y deontológicos* de su oficio profesional" (art. 14).

Por el alto contenido ético de la profesión notarial y de los Códigos Deontológicos o de Ética Notarial será necesario un complemento de las normas que ya tiene la Ley del Notariado para concretar los deberes del notario.

En las conclusiones del XXII Congreso de la Unión Internacional del Notariado (UINL), celebrado en Buenos Aires de 1998[2], se establece:

> "En el caso de *la profesión notarial la deontología es un elemento esencial*, sin cuyo conocimiento es imposible el correcto ejercicio de la función. Ello es consecuencia del *elevado contenido ético de la profesión* notarial, lo cual no puede ser desconocido a la hora de valorar su importancia y la necesidad de velar por su cumplimiento."

II. ¿Qué es un notario?

La LN establece: "Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría".

El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos.

Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas" (art. 44).

Esta es una de las definiciones formales de lo que es un notario.

Pero *¿qué es realmente un notario para la sociedad y para las personas a quienes les prestamos nuestros servicios?*

Dice el jurista español don José Castán Tobeñas en su obra sobre el notariado "Función notarial y elaboración notarial del Derecho":

> "El notario moderno es el heredero más directo del jurista romano. Su labor no es la de un abogado que interviene principalmente en el momento en que va a plantearse un litigio, sino la del *consejero de las familias* y el *modelador de los negocios jurídicos*".[3]

La sociedad le tiene al notario confianza y credibilidad.

¿Por qué confiamos en un notario o en un juez?

Porque tanto el notario como el juez deben ser imparciales, saber derecho, tener experiencia, escuchar a todas las partes y ser prudentes.

La LN establece como "principios regulatorios e interpretativos" el que el notario debe "estar al servicio del bien y la paz jurídicos de la Ciudad y del respeto y cumplimiento del Derecho" (art. 7).

El notario es, así, el magistrado de la paz.

III. ¿Qué hace en la práctica un notario?

El notario, entre otras funciones, está encargado de garantizar y cuidar el *patrimonio de las familias.*

Cuida que *los inmuebles*, que la casa habitación familiar, tengan un título de propiedad que cumpla con todos los requisitos legales que le dan certeza y seguridad jurídica a su propietario.

Que la *hipoteca* que, en su caso, garantice un préstamo, esté claramente *regulada* para el deudor hipotecario en todos sus términos: intereses, pagos, plazos, incumplimientos, etc.

El notario es el asesor que elabora los *testamentos* para que a la muerte del testador se repartan todos sus bienes a los he-

1 Todas las disposiciones que se citan, si otra cosa no se indica, corresponden a la vigente Ley del Notariado de la Ciudad de México.

2 Todas las referencias a las conclusiones de los Congresos Internacionales de la UIN son de la obra de Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Doctrina Notarial Internacional, 4ª edición, Editorial Porrúa, México 2013.

3 Castán Tobeñas, José, Función notarial y elaboración notarial del Derecho, Instituto Editorial Reus, Madrid 1946, p. 143.

rederos y legatarios, *"sin duda y sin contienda"*, como dicen las Partidas de Alfonso X el Sabio.

Es, también, el profesional que se encarga de que en el *trámite sucesorio se cumpla en justicia*, lo que ordena el testador –o la ley cuando hay un intestado–, para que los herederos y legatarios reciban el patrimonio del autor de la herencia que en justicia les corresponde.

En materia de *negocios*, al notario le corresponde informar y asesorar a las personas sobre cómo estructurar jurídicamente una empresa, cuál es la *sociedad* más adecuada, qué intereses deben protegerse de los socios minoritarios, cómo se organiza la administración, la operación y la vida de esa sociedad.

Además, el notario auxilia en el otorgamiento de poderes, ratificación de documentos, recibe declaraciones para diversos efectos (por ejemplo, sobre el nombre de la persona), da fe de hechos para preconstituir pruebas en juicios; notifica, como lo hace un actuario de un juzgado, y lleva a cabo otras funciones complementarias, como resolver consultas, ser mediador y ser árbitro.

El Estado también confía y le da intervención al notariado en los procesos electorales para darles certeza, objetividad, legalidad y seguridad.

El Fisco confía en la honestidad y responsabilidad del Notario, pues le encarga que calcule impuestos, que los solicite a los firmantes, los retenga y los entere al Estado.

IV. El notariado es garantía institucional. ¿Qué significa?

Dice la LN: "El Notariado como *garantía institucional* consiste en el sistema que, en el marco del notariado latino, esta ley organiza la función del notario como un tipo de ejercicio profesional del Derecho y establece las condiciones necesarias para su *correcto ejercicio imparcial*, *calificado*, *colegiado* y *libre*, en términos de ley" (art. 3).

La función notarial, dispone la LN, "posee una *naturaleza compleja: es pública* en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la Ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional de Notario y de la documentación Notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es *autónoma y libre*, para el Notario que la ejerce, actuando con fe pública (art. 26). Esto es "en beneficio de la *certeza y seguridad jurídicas* que demanda la sociedad" (art. 28).

¿Cómo cumplimos los notarios nuestra función?

Para estar a la altura de lo que la sociedad demanda del notario, *¿cómo debemos actuar?*, *¿qué cualidades debemos tener?*

Señala Bernardo Pérez Fernández del Castillo que "la actividad del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento. En todas estas etapas de la actividad del notario debe caracterizarlo su veracidad, imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, equidad en el cobro de honorarios, preparación técnica y jurídica, desempeño personal y *cumplimiento de las demás normas éticas y jurídicas*".[4]

Agrega Luis Carral y de Teresa: "este quehacer profesional del notario es el más difícil de desempeñar; requiere *experiencia* que sólo el diario contacto con el hecho puede dar, pide también una s*ólida formación jurídica y autoridad moral* para lograr que las partes se sometan a su consejo que en ocasiones es o parece contrario a la voluntad primitiva de los que solicitan su intervención".[5]

V. Características y principios de la función notarial

¿Cuáles son los *principios y valores* que fundamentan el ejercicio de la fe pública notarial?

Dice la LN: "la carrera notarial se regirá por los *principios y valores* que fundamentan el ejercicio de la fe pública, y especialmente por los principios de excelencia, especialización, legitimación, objetividad, profesionalismo, imparcialidad, sustentabilidad e independencia, equidad de género y de inclusión" (art. 52).

Los notarios debemos tener las *cualidades personales* necesarias para cumplir con los valores y principios que la Ley establece:

a. Tener calidad profesional.
b. Ser imparciales.
c. No hacer competencia desleal.
d. Dar atención personal.
e. Ser autónomos e independientes.
f. Guardar secreto profesional.
g. Tener probidad.

Menciona Miguel Fernández Casado que "la profesión notarial es quizá entre todas las sociales aquella cuyo ejercicio *mayor moralidad demanda"*.[6]

Estos principios y valores los desarrollan y completan los Códigos Deontológicos o de Ética que describen lo que es una ***c**onducta reprobable* del notario.

El Código de Ética del Notariado de la Ciudad de México[7] establece como debe ser el actuar notarial. "Artículo 2º. Los notarios en el desarrollo de su ejercicio *deberán actuar siempre con absoluta justicia,* honestidad, veracidad, imparcialidad, independencia, lealtad y dignidad; hacerlo personalmente y con atingencia, preparación, calidad profesional, discreción, reserva y secreto, perspectiva de género, equidad y trato igualitario".

Decía mi padre José Arce y Cervantes:

"El notario debe ser cuidadoso para que la gente pueda ir descuidada".

VI. Cualidades que debe tener el notario

1. ***Tener calidad profesional***

En el XXII Congreso de la UINL, celebrado en Buenos Aires en el año de 1998, se estableció como una conclusión: "La *competen-*

4 Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 10ª edición, Editorial Porrúa, México 2000, p. 227.

5 Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, 11ª edición, Editorial Porrúa, México 1989.

6 Fernández Casado, Miguel, Tratado de Notaría, Madrid 1895, tomo I, p. 293.

7 Aprobado en la asamblea celebrada el 8 de diciembre de 2005 y reformado en la asamblea de 19 de enero de 2022. Cuando se cite el Código de Ética del Notariado se refiere al Código de Ética del Notariado de la Ciudad de México.

cia profesional, el trabajo bien hecho y la actualización constante de los conocimientos jurídicos, *son graves obligaciones* para el notario que a la vez le perfeccionan, constituyen el mejor servicio que puede prestar al cliente, al Estado y a la sociedad".

Establece la LN: "para obtener la patente de Notario el profesional del derecho deberá: I.- Acreditar los requisitos de *calidad profesional*, práctica y honorabilidad" (art. 57).

Aquí cabe una *recomendación*. Aun cuando los notarios tenemos una formación profesional y conocemos nuestro oficio, es normal que consultemos a otros colegas notarios sobre ciertos temas en los que tienen mayor experiencia y esto es en beneficio de nuestras escrituras, de la clientela y de la seguridad.

2. *Imparcialidad*

La imparcialidad es garantía del equilibrio del orden contractual y brinda certeza y seguridad jurídica.

Dispone la LN: "el notario debe actuar de "*manera imparcial,* aconsejando a cada una de las partes o solicitantes del servicio" (art. 7). Asimismo, agrega: "su *imparcialidad* debe extenderse a todos los actos en los que intervenga de acuerdo con ésta y con otras leyes" (art. 3).

La imparcialidad comprende lo que la LN reconoce y protege como "el principio de *libertad de elección de Notario*, en beneficio de la imparcialidad en la relación con las partes y de la ética de la función Notarial" (art. 30).

La sanción por faltar a este principio y a este deber es grave. Señala la LN: "queda prohibido para los Notarios: I.- *Actuar con parcialidad*. - VII.- Dar fe de manera no objetiva o *parcial"* (art. 47).

En el XVI Congreso de la UINL, celebrado en Lima en 1982, se concluye:

El notario "debe ser *imparcial***,** procurando proteger igualmente los intereses de todos los otorgantes".

El Código de Ética establece: "Artículo 8º. "Es *reprobable*, por ser contraria al deber de *imparcialidad*: I.- La conducta por la que, con maquinaciones, artificios o sin ellos, simplemente no informando o dejando en el error, el notario favorece o *sobrepone los intereses de una parte a los de otra*, o cuando actúa como consultor o consejero –aun cuando no redacte ni autorice el instrumento– y más reprobable cuando lo redacta y autoriza.

¿Cómo se aplica en la práctica notarial este principio de imparcialidad?

Veamos algunos ejemplos de actos notariales.

En las *compraventas* es usual que el comprador sea quien elija al notario de su confianza, pero el notario es *notario de las dos partes* y debe ver por los intereses del vendedor, que este reciba el precio y que se calcule adecuadamente su impuesto sobre la renta.

Lo mismo sucede en los *créditos hipotecarios,* el banco acreedor escoge a sus notarios, pero el deudor hipotecario es también cliente en esta operación y el notario cuida que esté bien explicada la escritura, que están claros para el deudor los términos, los intereses, plazos, pagos y causas de vencimiento anticipado.

En las *sucesiones ante notario* nos elige el albacea, pero deben estar de acuerdo todos los herederos y legatarios. Si hay conflicto desde la elección del notario, eso nos impide actuar. Aquí el notario tiene, en ocasiones, una gran labor para mediar y conciliar entre herederos en la repartición justa de una herencia.

En las *asambleas* a las que acudimos los notarios a solicitud de algún socio o accionista para una *fe de hechos,* debemos ser imparciales con todas las partes y dar fe de todo lo que sucede, hasta de lo que no le conviene a nuestro cliente. Además, no podemos intervenir en los asuntos que se tratan en la reunión; como notarios no podemos dar opiniones o asesorar a persona alguna.

En general, en declaraciones ante notario, fe de hechos y otras diligencias, el notario debe ser veraz, objetivo, imparcial.

La Ley obliga al notario, en beneficio de todas las partes a explicarles el valor y contenido del instrumento. Dice el artículo 103: "El Notario redactará las escrituras en español... y observará las reglas siguientes: XIX. Hará constar bajo su fe: c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno *su comprensión plena;* d) Que *ilustró a los otorgantes* acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura."

3. No hacer competencia desleal

El notario debe *conducirse con lealtad* con todos: con los solicitantes del servicio, con sus colaboradores, con sus colegas notarios, con la autoridad y con la sociedad.

> "En relación con el Colegio y el Notariado, son obligaciones de los Notarios, las siguientes: VII.- Desempeñar su función sin práctica ni *competencia desleales* y con el mayor apego al afán de servicio a quienes le requieran su intervención" (art. 264).

En el Código de Ética del Notariado se señala: "Artículo 10º. Son también intrínsecamente contrarias a la ética y *reprobables*: II.- Expresar con ligereza o con *falta de veracidad* opiniones sobre otros notarios o su actuación, criticarlos de manera no constructiva, pretender y realizar análisis de sus percepciones para denigrarlos u ofrecer costos menores y así realizar el trabajo".

Hay una *regla de oro:* no juzgar lo que se pagó a otro notario, pues no tenemos la información completa. No sabemos qué operaciones se hicieron o qué servicios se prestaron.

4. Arancel

"*Arancel* no es otra cosa que un cuadro oficial que indica los derechos exigibles en el ejercicio de un arte, profesión u oficio reglamentados".[8]

Como lo señala la UINL, el Arancel es uno de los principios del notariado latino.

En el primer Congreso de la UINL, celebrado en Buenos Aires en 1948, con respecto a los principios de organización legal del notariado se señaló como una de las condiciones: "Mantener la retribución de los servicios notariales dentro del sistema de

8 Fernández Casado, op. cit. tomo I, p. 273.

honorarios a cargo de las partes, asegurándose ingresos decorosos sobre *la base de aranceles fijados por los colegios o cuerpos notariales.*

La LN establece: "Los Notarios tendrán derecho a obtener de los prestatarios de sus servicios el pago de honorarios, de acuerdo con el *Arancel*... éste será publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México a más tardar el último día hábil del mes de enero del año siguiente" (art. 15).

En las sanciones que la LN impone al notario, se establece: "Se sancionará al Notario con multa de uno a treinta veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente en el momento del incumplimiento: V.- Por *excederse al arancel* o a los convenios legalmente celebrados en materia de honorarios legalmente aplicables" (art. 239).

Dispone el Código de Ética: "Artículo 5º. Se estiman como actos o conductas intrínsecamente *contrarios a la ética notarial:* III. Cuando el notario pretenda percibir o perciba, por el desempeño su función, *sumas distintas* de las que determinen los *aranceles* correspondientes, sobre todo si la reducción en la percepción la propone o la acepta para obtener alguna ventaja, entre otras, la encomienda del trabajo que de otro modo no hubiera logrado, así como la de ofrecer la mejora de cualquier cotización emitida previamente por un colega o por el mismo".

El Arancel tiene muchas *ventajas* para el notariado, pues iguala el costo de los servicios notariales y evita, en muchos casos, la competencia desleal.

5. Publicidad

El tema de la publicidad notarial es complejo, pues cambia en el tiempo. Hay que entender que el notario es un profesionista, no un comerciante.

Por ejemplo, actualmente numerosos notarios tenemos una página de Internet, a la que se puede acceder con los buscadores.

El proyecto del documento de "Deontología y Reglas de Organización del Notariado de la UINL", nos da este criterio: "Toda publicidad bajo la forma de *propaganda comercial* por cualquier medio de difusión está prohibida para el Notariado".[9]

6. Dar atención personal

Dispone la LN que hay un "deber de imparcialidad y *atención personal* del Notario" (art. 24). Este deber tiene su correlativo derecho en el prestatario del servicio. "Los derechos de los prestatarios frente a los Notarios serán los siguientes: I. Ser *atendidos personalmente* y con profesionalismo (art. 16).

Agrega la LN: "El Notario *no* deberá aceptar más asuntos que aquellos que pueda *atender personalmente* en su función autenticadora (art. 31).

"La actuación del notario debe ser *personalísima*".[10]

Es muy importante este deber y es muy grave su incumplimiento.

Dice la LN: "Son causas de *cesación* del ejercicio de la función Notarial y del cargo de Notario: VII.- No desempeñar *personalmente* las funciones que le competen de la manera que esta Ley previene" (art. 209).

El Código de Ética completa estos deberes. "Artículo 12º.- Es violatoria intrínsicamente del deber de *actuar personalmente:* I.-La conducta por a que el notario presta su función, *sin hacerlo personalmente*, sin la atingencia debida, sin poner en ello toda su diligencia y sus conocimientos, escatimando sus esfuerzos y recursos."

7. Ser autónomos e independientes

La autonomía e independencia del notario supone lo siguiente.

Dice la LN: "El Notario ejerce su función *sin sometimiento al erario* y sin sueldo o paga del Gobierno o de entidades públicas o privadas, ni favoritismo alguno" (art. 13)

Esto implica que "los Notarios tendrán derecho a obtener de los prestatarios de sus servicios el pago de honorarios, de acuerdo con el *Arancel*" (art. 15).

Añade la LN, "El ejercicio de la función Notarial y la asesoría jurídica que proporcione el Notario debe realizarlos en interés de todas las partes y del orden jurídico justo y equitativo de la ciudad y, por tanto, *incompatible con toda relación de sumisión* ante favor, poder o dinero, que afecten su *independencia* formal o materialmente" (art. 31).

También dispone: "El ejercicio del oficio Notarial es *incompatible con toda dependencia a empleo, cargo o comisión público,* privado o de elección popular, y con el ejercicio de la profesión de abogado en asuntos en que haya contienda" (art. 33).

Por último, como garantía de independencia, "los Notarios son *inamovibles* de su cargo" (art. 65).

Un notario no puede estar subarrendando un espacio de un despacho de abogados o de una compañía que son sus clientes. Esto es grave porque va contra la independencia del notario.

El notario sólo debe tener una oficina en la ubicación que le corresponde, no puede tener sucursales, oficina de enlace, personas que en otro lugar atiendan sus asuntos notariales, pues, además, no lo hace el notario personalmente. Es grave infringir esta disposición y la norma ética.

8. Guardar secreto profesional

Para que el notario sea confiable debe guardar secreto profesional, tener discreción. Es el *depositario de los secretos* de las personas a quienes presta sus servicios.

Es importante este deber y su incumplimiento se sanciona. Así dispone el ordenamiento notarial: "Se sancionará con *suspensión* del ejercicio de la función Notarial: II.- Por *revelar injustificada* y dolosamente datos sobre los cuales deba guardar *secreto profesional*, cuando por ello se cause directamente daños o perjuicios al ofendido" (art. 240).

9 Cfr. Pérez Fernández del Castillo, Doctrina Notarial Internacional.
10 Pérez Fernández del Castillo, Derecho Notarial, p. 227.

En el V Congreso de la UINL celebrado en Roma en el año de 1958, se resuelve: "El *secreto profesional* se impone al notariado como *principio fundamental de naturaleza ético-jurídic*a, en el interés del público y como garantía de la vida social. Los colaboradores del notario están obligados a guardar el mismo secreto."

La información que tenemos los notarios no es una base de datos pública para que cualquier persona, entidad o autoridad pueda pedirla. Es una información que nos ha confiado la sociedad y la clientela que está protegida por nuestro secreto profesional.

Tenemos una disposición notarial que nos ayuda a cumplir con el secreto profesional. Dice la LN: "El Notario podrá expedir *sin necesidad de autorización judicial*, primero, segundo o ulterior testimonio, o copia certificada, al autor del acto o participante en el hecho consignados en el instrumento de que se trate, a cada parte en dicho acto o bien a los beneficiarios en el mismo; también en su caso, a los sucesores o causahabientes de aquéllos" (art. 149).

El Código de Ética establece: "Artículo 14º.- Son contrarios al deber de discreción, reserva y guarda de secretos y, por tanto, intrínsicamente reprobables, las conductas de los notarios que: I.- Por jactarse o por cualquier razón, revelen datos o informaciones que les fueren confiados por sus clientes o por quienes los consulten o en razón de su actuación conozcan, aun cuando esa información no constituya secretos, sea veraz y pueda ser obtenida de otras personas o archivos, siempre que quien reciba tal información no tenga interés legal y justificación en hacerlo."

Por naturaleza, el notario debe ser discreto, un *celoso guardián del secreto profesional.*

9. El notario debe tener probidad, debe ser honrado

El deber de *probidad y dignidad* del notario engloban a las demás características generales que debe tener en el ejercicio de su función. Probidad es sinónimo de *honorabilidad* y su falta se castiga con la sanción más grave que contempla la ley, la remoción.

Dice la vigente LN: "Su *probidad* debe extenderse a todos los actos en los que intervenga" (art. 3).

La vigente Ley señala: "Se sancionará al Notario con la *cesación* del ejercicio de la función Notarial: III.- Por *falta grave de probidad*. "Se entenderá como falta grave de probidad al conjunto de actos u omisiones dolosos reiterados que impliquen el incumplimiento de las garantías sociales, de los principios contenidos en las mismas y *el buen concepto de la función notaria*l contemplados en la presente Ley" (art. 247).

En el Código de Ética del Notariado, dispone: "Artículo 6º. Es violatoria del deber de *honestidad* y por tanto reprobable: I.- El hecho de que el notario, para obtener trabajo, en perjuicio de otros notarios que actúen debidamente, haga partícipe de sus ingresos a cualquier persona, lo estipendie, agasaje, o le otorgue regalos, lo dispense de trámites, de requisitos o le brinde cualquier otra ventaja, así como enseñorearse del trabajo que le proporcionan grupos de personas, organismos públicos, dependencias del Gobierno o instituciones."

Y, agrega: "Artículo 14º. Se violan los deberes de *dignidad personal y profesional* propios del notario, lo que es censurable y reprobable, si éste, en su vida profesional o aún en su vida personal y familiar: se comporta reiteradamente de manera violenta, prepotente, sin prudencia, grosera o extremadamente vulgar; viola las disposiciones legales en materia de discriminación o realiza en público acciones, costumbres o hábitos que no son los propios de quien tiene rectitud de ánimo e integridad, o bien, no son los que se esperan de un notario y más aún si dichas conductas se presentan de manera reiterada".

Causa un gran daño al notariado que se diga que el notario no es honrado, por ejemplo, que cobra mucho; por eso hay aranceles y la necesidad de explicar con detalle las cuentas al cliente. Cuando hay un error del notario que cobró un impuesto o derecho de más, debe inmediatamente devolverlo, lo mismo si calculó mal sus honorarios.

Es importante siempre hacer cuentas claras con el cliente y explicarle con todo detalle los costos de su operación, impuestos, derechos, gestoría, honorarios, gastos externos, avalúo, etc.

VII. Conclusiones

El Notario no está solamente obligado por la Ley del Notariado, sino también tiene deberes éticos que lo obligan a ir más allá de lo que enuncia la Ley. El Código de Ética del Colegio de Notarios, que es obligatorio para el Notariado al haber sido aprobado por una asamblea del Colegio, le señala un deber cardinal que es *amar la profesión.*

> "Artículo 1º. La trascendencia que para el derecho y para la sociedad tiene la función notarial, cuya Ley regulatoria da el carácter de ser de orden e interés público, así como de garantía institucional, como origen y sostén de la seguridad jurídica y principal coadyuvante en el logro de la justicia y la obtención del bien común, evidencia que e*l deber cardinal de los notarios* que la desempeñan, es amarla y actuar para protegerla, conservarla, engrandecerla y evitar cuanto pueda perjudicarla para que siga siendo uno de los primordiales elementos en el logro de la convivencia humana".

Dice Miguel Fernández Casado: que "el primer deber del notario consigo mismo es el sentimiento del decoro profesional, de la propia dignidad y de la importancia social de su ministerio".[11]

¿Qué futuro tiene el notariado?

Pienso que mientras el notario sea útil a la sociedad y desempeñe su función como profesional calificado, imparcial, con atención personal a la clientela, con dignidad, honestidad, discreción y apegado a los *principios éticos* que rigen nuestra labor, tendremos notariado para muchos años.

11 Fernández Casado, *op. cit.*, tomo I, p. 293.

Poder Legislativo y Función Notarial:
La Comisión de Enlace Legislativo como instrumento de coordinación institucional para fortalecer la seguridad jurídica en México

Por: Not. Isania Lisbeth Solórzano Suárez
Titular de la Notaría 97 de Morelia, Michoacán

En el estado constitucional de derecho, la legitimidad de la norma no se agota en su aprobación formal sino en su capacidad de generar certeza, previsibilidad y confianza social. El Congreso de la Unión, como órgano depositario de la potestad legislativa federal, tiene la responsabilidad de diseñar el marco jurídico que estructura la vida institucional, económica y patrimonial del país. Empero, la eficacia normativa exige un componente adicional: la coordinación técnica con quienes intervienen cotidianamente en la aplicación concreta del derecho.

La función notarial, como depositaria de fe pública delegada por el Estado, opera precisamente en esa dimensión preventiva del orden jurídico. Cada escritura pública representa la traducción de una norma abstracta en una situación jurídica concreta, validada bajo criterios de legalidad, capacidad, consentimiento y forma. La seguridad jurídica no se construye únicamente desde el texto legislativo; se consolida en el momento en que ese texto es aplicado con rigor técnico y responsabilidad institucional.

Concebir la función notarial como justicia preventiva implica reconocerla como una herramienta de política pública orientada a reducir la litigiosidad y optimizar los recursos del Estado. Un sistema que fortalece mecanismos ex ante de validación jurídica disminuye la presión sobre el aparato jurisdiccional y contribuye a una administración de justicia más eficiente. En este sentido, la relación entre el poder legislativo y el notariado no debe entenderse como un contacto meramente administrativo o protocolario; se trata de una simbiosis constitucional esencial. Mientras que el legislador tiene la alta misión de crear la norma general y abstracta que rige la convivencia, el notario es el profesional del derecho que dota a esa norma de eficacia social y certeza jurídica en el plano de la realidad inmediata.

Como señala Tobeñas (2015), "el notariado no es un receptor pasivo de leyes, sino un órgano de jurisdicción voluntaria que dota de autenticidad a las relaciones privadas". El enlace entre ambos poderes debe ser proactivo: el notariado actúa como el "sensor" de la realidad jurídica, son los primeros que detectan cuando una ley es inoperante, cuando una reforma genera lagunas que fomentan el fraude o cuando un proceso burocrático asfixia el dinamismo económico del ciudadano.

Bajo estas premisas, la articulación entre el Poder Legislativo Federal y el notariado mexicano no constituye una relación sectorial ni corporativa, sino una estrategia de fortalecimiento institucional orientada a consolidar un sistema jurídico más eficiente, coherente y moderno. El diálogo técnico permanente posibilita el anticipar problemas de implementación, evitar ambigüedades normativas y asegurar que las reformas respondan tanto a criterios jurídicos como a realidades operativas.

Con esa visión, la Comisión de Enlace Legislativo del Colegio Nacional del Notariado Mexicano actúa como el órgano encargado de vincular institucionalmente al notariado nacional con el Senado de la República y la Cámara de Diputados para la revisión, análisis y propuesta de reformas legales relacionadas con la actividad notarial y la seguridad jurídica. Durante el periodo 2025-2026, la Comisión ha definido como objetivo central garantizar que la legislación vinculada con la función notarial sea moderna, técnicamente viable y orientada a fortalecer la certeza jurídica de los ciudadanos.

El legislador redacta in abstracto, pero el notario aplica in concreto. Esta transición de la letra de la ley a la escritura pública requiere una técnica jurídica depurada que el poder legislativo debe aprovechar y en este sentido, la Comisión no sólo funge como enlace técnico ante el Congreso de la Unión, sino que articula la experiencia y las inquietudes de los colegios notariales de los estados. Esta dimensión federal permite que las realida-

des locales —registrales, catastrales, fiscales y operativas— sean consideradas en el debate legislativo nacional, fortaleciendo así la coherencia normativa en todo el territorio. El enlace legislativo, por tanto, no es un ejercicio centralizado sino una instancia de integración nacional.

Desde el inicio de este periodo se ha privilegiado un modelo de diálogo técnico preventivo con el Congreso de la Unión. Ello implica participar, de manera oportuna, en el análisis de iniciativas que impactan la función notarial, particularmente aquellas relacionadas con registros públicos inmobiliarios, catastros, transparencia patrimonial y digitalización de procesos.

La experiencia práctica del notariado demuestra que la seguridad jurídica patrimonial depende, en gran medida, de sistemas registrales confiables, interoperables y actualizados. La falta de armonización entre registros y catastros puede generar inconsistencias que afectan directamente la certeza de la propiedad. En este sentido, la Comisión ha promovido la revisión técnica de propuestas legislativas orientadas a fortalecer la coordinación registral y catastral, reconociendo que la propiedad formal constituye uno de los pilares del desarrollo económico y la estabilidad social.

La Comisión actúa en estrecha coordinación con la presidencia del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, encabezada por el Not. Ricardo Vargas Navarro, donde se acompaña en la construcción de una agenda legislativa responsable y alineada con estándares institucionales contemporáneos de gobernanza. En este marco, se ha fortalecido la cooperación interinstitucional mediante la suscripción y acompañamiento de convenios con autoridades federales, orientados a mejorar la seguridad jurídica en ámbitos de alta relevancia social.

El compromiso con la actualización permanente constituye otro eje central de esta etapa. La celebración del 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa en enero de 2026 reafirma la vocación del notariado mexicano por la excelencia técnica y la formación continua. El sistema de acceso mediante concursos públicos y exámenes garantiza que el ejercicio de la función notarial responda a criterios de mérito y preparación profesional. Esta estructura meritocrática, acompañada de una cultura constante de capacitación, fortalece la legitimidad institucional del notariado y su capacidad de respuesta ante un entorno normativo en constante transformación.

En lo referente a la prevención de lavado de activos, el notariado ha dejado de ser un mero espectador para convertirse en un "Sujeto Obligado" estratégico, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI/FATF) identifica a los notarios como profesionales no financieros clave (GAFI, 2023). Su función es filtrar el sistema financiero para evitar la inyección de capitales ilícitos a través de la compraventa de inmuebles o la constitución de sociedades fachada. Citando a Sanahuja y Soler (1945), la fe pública no es solo para las partes, sino que para el Estado es una función de vigilancia delegada. Como Comisión, es vital argumentar ante el Poder Legislativo que la eficacia de las leyes antilavado depende directamente de la salud técnica de la función notarial.

En materia de transparencia y protección de datos personales, la Comisión trabaja en coordinación con instancias legislativas para asegurar que la modernización normativa preserve los derechos fundamentales y mantenga estándares adecuados de protección de información. La transformación digital del Estado exige equilibrio: avanzar en eficiencia sin sacrificar garantías. La digitalización del protocolo notarial y la interconexión de sistemas deben desarrollarse bajo parámetros de seguridad tecnológica y certeza jurídica que eviten vulnerabilidades estructurales.

Al encontrarse en una etapa inicial del periodo 2025-2026, la Comisión ha delineado una agenda estratégica orientada a consolidar un modelo permanente de coordinación con el Congreso de la Unión. Esta agenda contempla la institucionalización de mecanismos formales de consulta técnica con comisiones legislativas federales, el impulso a la armonización normativa nacional en materia registral y catastral, el impulso a la digitalización responsable del protocolo notarial y el fortalecimiento de la colaboración en materia de transparencia y prevención.

La consolidación de este modelo requiere también mecanismos de seguimiento y evaluación. La Comisión ha definido como línea de acción la sistematización de criterios técnicos y el establecimiento de una agenda de revisión legislativa que permita dar continuidad a los trabajos emprendidos. Profesionalizar el enlace legislativo significa institucionalizarlo, dotarlo de método y proyectarlo más allá de coyunturas específicas.

De igual forma, se busca vincular la función notarial con políticas públicas de formalización patrimonial y justicia social. La seguridad jurídica no es únicamente una categoría técnica; constituye una condición indispensable para el desarrollo económico, la movilidad social y la estabilidad de las familias mexicanas. La posibilidad de acreditar con certeza la titularidad de un inmueble, de formalizar un patrimonio familiar o de constituir una empresa bajo reglas claras impacta directamente en la calidad de vida de la ciudadanía.

La Comisión de Enlace Legislativo reafirma que la coordinación técnica entre legislador y notariado no representa un interés gremial, sino una estrategia institucional orientada a fortalecer el marco normativo nacional. La seguridad jurídica es un activo estratégico del Estado mexicano y su preservación exige diálogo permanente, actualización constante y corresponsabilidad institucional.

En un país que aspira a consolidar plenamente su Estado de derecho, la coordinación entre producción normativa y aplicación preventiva no es opcional; es una condición estructural de estabilidad institucional. El fortalecimiento del enlace legislativo representa una apuesta por un marco jurídico más claro, más coherente y cercano a las necesidades reales de la ciudadanía. Fortalecer esta coordinación es fortalecer la seguridad jurídica de México.

Referencias

Castan Tobeñas, J. (2015), "Derecho Civil Español, Común y Foral", REUS.

GAFI (2023), "Guía sobre el beneficiario final de las personas jurídicas", París: GAFI.

Sanahuja y Soler, J.M. (1945), "Tratado de Derecho Notarial", Barcelona: BOSCH

La Actuación Digital Notarial:
Un vistazo hacia una nueva realidad

Por: Not. Patrick Strassburger Weidmann
Titular de la Notaría 59 de la Ciudad de México

La transformación tecnológica y la digitalización han revolucionado nuestra forma de vida, de trabajo y de comunicación. Su impacto es cada vez más palpable. En el ámbito notarial, esta transformación es particularmente significativa, ya que implica la adopción de herramientas y procesos digitales que aseguren certeza, eficiencia y transparencia en la gestión de documentos y trámites, así como en la elaboración y autorización de los instrumentos públicos.

Desde ya hace décadas, en las notarías se viene desarrollando e implementando la gestión electrónica de trámites, desde sistemas operativos de control interno, como aplicativos que simplifican el actuar diario. Sin duda, la pandemia de COVID-19 aceleró todos estos procesos, inclusive, desde mucho antes de dicho acontecimiento, ya existía una tendencia hacia una evolución tecnológica con un crecimiento exponencial. Actualmente, es habitual y cotidiano que numerosos trámites realizados por las notarías con diversas autoridades –tales como solicitudes de certificados, constancias, avisos y autorizaciones, entre otros– se lleven a cabo en línea. Sin embargo, para garantizar la seguridad de todos estos procesos, es fundamental contar con una infraestructura tecnológica robusta.

La modernización tecnológica y la digitalización representan dos conceptos que han transformado radicalmente nuestra forma de vida, de trabajo y de comunicación. Para muchos, resulta inconcebible imaginar nuestra existencia sin la presencia de herramientas tecnológicas, ya que el uso de éstas se ha ido arraigando en lo más básico y esencial del quehacer diario en nuestras vidas, no siendo la excepción la actuación notarial.

La modernización implica la actualización y optimización de sistemas, procesos y herramientas tecnológicas cada vez más eficientes, productivos y competitivos. Esta evolución incluye la adopción de herramientas como la inteligencia artificial, la computación y el almacenamiento de datos, así como la ciberseguridad, entre otros, importantes componentes.

La digitalización, por su parte, es el proceso de conversión de la información y los procesos a un formato digital, lo que permite su almacenamiento, procesamiento y transmisión de manera más eficiente y segura. Este proceso abarca la digitalización de documentos, la creación de plataformas digitales y la implementación de sistemas de gestión de datos, entre otras aplicaciones.

Si bien es cierto que quienes trabajamos a diario con archivos de datos o procesadores de textos nos encontramos en una constante transición hacia una era digital, la realidad es que, como quedó señalado, desde tiempo atrás venimos operando en un entorno originariamente digital, a través del uso y procesamiento de mensajes de datos, es decir, en entornos en donde la información es generada, enviada, recibida, archivada o comunicada a través de medios de electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, los cuales se traducen o se llevan, en un segundo momento, al mundo físico, mediante la impresión en papel.

Un ejemplo ilustrativo de este fenómeno son los "CFDI" (Comprobantes Fiscales Digitales por Internet), cuya naturaleza intrínseca originaria reside en ser mensajes de datos en archivos ".xml", de los cuales se imprime una representación en papel, aunque su origen y naturaleza sea el entorno digital. De manera similar, los archivos que se elaboran en procesadores de texto en formato ".doc" o ".docx" por ejemplo, se elaboran en un entorno digital en la mayoría de los casos, tal es el caso de los proyectos de instrumentos notariales que todos realizamos, mismos que, posteriormente, se imprimen en papel para su lectura, firma, autorización y circulación.

Es imperativo que los archivos electrónicos se sometan a un proceso de verificación de autenticidad para asegurar su integridad y validez. La "ciberseguridad", en particular la "ciberseguridad notarial", se erige como un conjunto de prácticas y tecnologías esenciales para proteger sistemas, redes y datos sensibles, los cuales implican consideraciones, tanto legales, como informáticas. Ejemplo de lo anterior es la verificación de autenticidad de los archivos electrónicos, como un proceso indispensable para garantizar su integridad y validez. Las amenazas digitales, como el "phishing", el "ransomware" y el "malware", representan un riesgo constante para la seguridad de los datos.

Algunas de las medidas de ciberseguridad que todo sistema que concentra bases de datos debe cumplir son (I) la implementación de "firewalls" y sistemas de detección de intrusos; (II) el uso de cifrado y autenticación de dos factores; (III) el alojamiento de datos en una plataforma confiable y actualizaciones constantes de la misma que eviten amenazas, y (IV) la capacitación del personal en ciberseguridad pues, de no ser así, pueden surgir consecuencias tales como la pérdida de datos y de documentos, tomando en cuenta que, precisamente, la gestión de datos es en especial para el ámbito notarial, una tarea sumamente delicada, donde la confidencialidad y la protección de la información son primordiales.

La Actuación Digital Notarial está en auge en muchos países que han implementado o están en proceso de implementar la digitalización en sí, a pesar de las variaciones a las que puede estar sujeto cada país, en materia legislativa y su marco legal o,o inclusive, por razones económicas, políticas y sociales.

En países europeos como Alemania y España se puesto en marcha, exitosamente, soluciones digitales y son ejemplo de vanguardia tecnológica para otros países, tanto en materia de actuación digital como en procesos notariales que utilizan nuevas tecnologías. Existe, por ejemplo, la posibilidad de otorgar la constitución telemática de sociedades ante notario, sin necesidad de acudir presencialmente a la notaría. Asimismo, Francia, Italia, Estonia y otros países europeos han implementado también la digitalización de actuaciones notariales. En América Latina, países como Brasil y Colombia, también ya lo han hecho.

México, por su parte, ha mantenido un esfuerzo constante en este ámbito, además, con un reto adicional derivado de la competencia local en materia notarial, que ya se está abordando. Cada entidad debe adaptar y reformar sus respectivas leyes en la materia para permitir esta posibilidad, por lo que se ha propuesto, desde el Colegio Nacional del Notariado Mexicano, una "Ley Modelo", de la que hablaremos más adelante.

Ahora bien, ¿qué es la Actuación Digital Notarial? Para responder este cuestionamiento es importante tomar en cuenta lo que señala la Ley del Notariado para la Ciudad de México –tomando en cuenta que en dicho ordenamiento ya se hicieron las adecuaciones legislativas correspondientes en esta materia– que entiende a la Actuación Digital Notarial como el ejercicio de la función notarial a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en el entorno de un protocolo digital con equivalencia funcional al protocolo ordinario.

El artículo 100 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México establece que la Actuación Digital Notarial es aquella que realiza el notario en el entorno digital cerrado y centralizado del Sistema Informático a través de la Red Integral Notarial, el cual, de acuerdo con la propia Ley, es una plataforma tecnológica e informática del notariado que incorpora factores de autenticación, lo cual permite, entre otras cosas, llevar a cabo la Actuación Digital Notarial, el resguardo electrónico del protocolo y la prestación de servicios de certificación, garantizando la seguridad, validez y eficacia de la emisión y recepción, tanto de comunicaciones como de documentos a través de medios electrónicos, ópticos u otras tecnologías, en las relaciones que se producen entre los prestatarios del servicio notarial y los notarios en su interconexión con autoridades de la Administración Pública, así como entre los propios notarios y el Colegio de Notarios, a través de la Red Integral Notarial.

Asimismo, comprende la operación, almacenamiento y administración del Archivo Electrónico, del Libro de Registro de Cotejos y su Apéndice Electrónico de Cotejos, del Protocolo Digital y su Libro de Extractos, así como sus respectivos índices electrónicos y demás elementos accesorios, para coadyuvar con las autoridades y con el Archivo General de Notarías en el cumplimiento de sus fines.

Está previsto en la ley antes citada que el mencionado Sistema Informático debe contar con mecanismos de seguridad y autenticación en tiempo real para utilizar la Firma Electrónica Avanzada y la Firma Electrónica de la Ciudad de México, así como con las herramientas tecnológicas que permitan al notario dar seguridad informática a los prestatarios del servicio notarial,

asegurándose de la identidad del firmante, de su capacidad, de la manifestación inequívoca de su conformidad y la comprensión plena del contenido del instrumento.

En diversos foros, tanto nacionales como internacionales, se ha dicho que una Actuación Digital Notarial es necesaria por varias razones clave:

1. **Accesibilidad y eficiencia:** Permite a los notarios brindar servicios a clientes que enfrentan dificultades para acceder a las notarías de manera presencial, mejorando así la eficiencia y reduciendo tiempos y costos.
2. **Ampliación de capacidades:** Amplia capacidades y permite adaptarse a las necesidades contemporáneas de eficiencia y accesibilidad.
3. **Seguridad jurídica:** La actuación digital notarial ofrece una mayor seguridad jurídica al utilizar herramientas como la firma electrónica avanzada y el protocolo digital, lo que garantiza la autenticidad y la integridad de los documentos y actos notariales.
4. **Incorporación de tecnología:** La digitalización de los servicios notariales permite la incorporación de tecnologías como la videoconferencia y la firma electrónica, lo que facilita la realización de actos notariales a distancia y mejora la experiencia del cliente.
5. **Preparación para el futuro:** La actuación digital notarial es fundamental para el futuro y –diría yo– para el presente, debido a que vivimos en un entorno cada vez más digitalizado y los prestatarios del servicio lo demandan.

Todo esto, tiene sus antecedentes internacionales en la Ley Modelo sobre Comercio Electrónico (1996), sobre Firmas Electrónicas (2001) y sobre Documentos Transmisibles Electrónicos (ETR) (2017) de la UNCITRAL (por sus siglas en inglés, *United Nations Commission on International Trade Law),* conocida en español como la CNUDMI (Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional), mediante las cuales se reconocieron principios básicos en la materia, se establecieron los conceptos fundamentales y los requisitos para que una firma electrónica sea avanzada o viable.

En seguimiento a estas ideas, es importante resaltar que la Unión Internacional del Notariado (UINL), de la que México forma parte, adoptó en el año 2021 en la Asamblea de Notariados Miembros, un Decálogo para las escrituras notariales con "comparecencia en línea". Del mismo modo, la Comisión de Asuntos Americanos de la UNIL emitió en el año 2023 el Acuerdo para la Incorporación del Protocolo Digital a fin de Lograr el Otorgamiento de Instrumentos Notariales con Comparecencia En Línea, conocido como "el Acuerdo de Guayaquil", que establece lineamientos internacionales para la implementación del protocolo digital y la comparecencia en línea en notarías, de los que se puede concluir que las ideas más importantes son:

(I) Identificación de las partes por el notario, mediante juicio directo y personal, así como la vinculación con una base de datos oficial, a través del uso de datos personales digites, siendo el notario el único responsable; (II) Control de la libre expresión de la voluntad de las partes y seguridad de la transmisión de datos, mediante el uso de una plataforma informática para la conexión de las partes, garantizando una interacción segura y clara con absoluta confidencialidad, observando en todo caso el secreto profesional y la protección de datos, a través de un control de legalidad de datos sensibles; (III) Compatibilidad del sistema con la jurisdicción territorial, observando en todo caso la competencia territorial, con la consideración de que el ciberespacio no tiene fronteras, por lo que debe existir una vinculación con el notario, por ejemplo, la ubicación del bien inmueble o el domicilio social, tratándose de sociedades. Debe tomarse en cuenta que el notario debe estar siempre dentro de su territorio y para ello deben de utilizarse herramientas como la geolocalización; (IV) la firma de la escritura debe ser a través de un sistema fácil de usar y fiable y (V) debe existir una limitación en ciertas categorías de escrituras.

Por su parte, el Acuerdo de Guayaquil señala: (I) las características del entorno digital; (II) el Protocolo Digital; (III) el uso de firma electrónica avanzada o fiable del usuario; (IV) la Firma Electrónica Notarial; (V) cuestiones sobre Territorialidad; (VI) el Instrumento Electrónico; y (VII) los requisitos para actuar en el entorno digital.

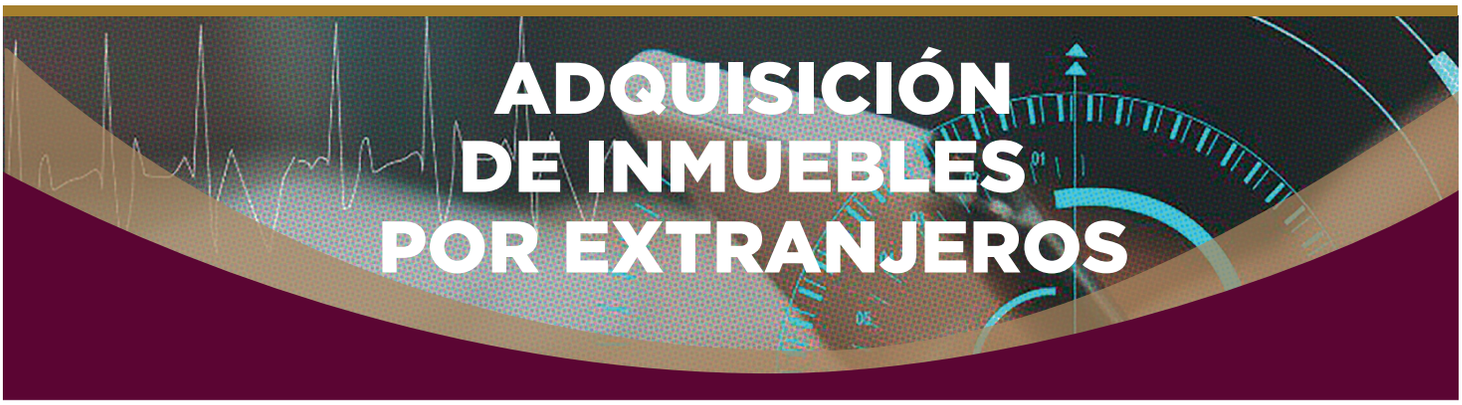
En seguimiento y cumplimiento a todos estos compromisos internacionales, el 17 de mayo de 2025, el Colegio Nacional del Notariado Mexicano, reunido en Asamblea General Extraordinaria de Asociados, aprobó por unanimidad el desarrollo de la Plataforma Digital Notarial presentada por el presidente del Consejo, Ricardo Vargas Navarro, por lo que se han venido desarrollando intensamente los trabajos tendientes a lograr a través de dicha plataforma, la homologación de una Actuación Digital Notarial, razón por la cual cada entidad deberá realizar las adecuaciones legislativas correspondientes, acorde a lo que se planteó desde el propio Colegio Nacional, como la "Ley Modelo", debiendo destacar que en las correspondientes modificaciones que se realicen se deberá permitir la actuación en ambos protocolos, tanto en el ordinario, como en el digital.

Esta Ley Modelo es un arquetipo de texto legal preparado para que, en su momento, los legisladores locales consideren la conveniencia de incorporar las ideas contenidas en la misma a su legislación interna, de manera que se permita hacer los ajustes correspondientes que, en cada caso, lo ameriten, pero con la finalidad de que en materia de Actuación Digital Notarial, todas las entidades sigamos en mismo camino y utilicemos una misma plataforma. El texto de la mencionada "Ley Modelo" es consultable en la propia página del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

Como es de observarse, la modernización tecnológica y la digitalización del servicio notarial son procesos inexorables que están transformando nuestra sociedad. Empresas, gobiernos, individuos y notarías debemos adaptarnos y aprovechar las oportunidades que estas transformaciones brindan, sin dejar de considerar los desafíos y retos inherentes a su implementación.

Relaciones Exteriores
Secretaría de Relaciones Exteriores

Colegio Nacional del Notariado Mexicano



ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS

I. PERSONA FÍSICA MEXICANA

SUJETO

I.I.- Por nacimiento;
I.II.- Por naturalización;
I.III.- Por doble nacionalidad, y
I.IV.- Mexicanos Residentes en el extranjero.

FUERA DE ZONA RESTRINGIDA

Libre adquisición. Sin limitación

ZONA RESTRINGIDA
(100 km en frontera/ 50 km en playas)

Libre adquisición. Sin limitación

FUNDAMENTO

Artículo 27 I, 30, 32 de la CPEUM.
Artículo 13 LN

II. PERSONA MORAL MEXICANA

SUJETO

II.I.- Personas Morales Mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros.

FUERA DE ZONA RESTRINGIDA

Libre adquisición.

ZONA RESTRINGIDA
(100 km en frontera/ 50 km en playas)

Puede adquirir inmuebles. (Con la limitante que, en tierras de uso agrícola, ganaderas o forestales, la superficie total de tierra de la sociedad tendrá ímite de 25 veces los límites de la pequeña propiedad individual)

FUNDAMENTO

Artículo 27, 30, 32 CPEUM.
Artículos 115, 117 Y 126 LA.
Artículo 10 LIE.

SUJETO

II.II.- Personas Morales Mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros.

FUERA DE ZONA RESTRINGIDA

Libre adquisición.

ZONA RESTRINGIDA
(100 km en frontera/ 50 km en playas)

Puede adquirir inmuebles, únicamente si lo destinan a una finalidad no residencial, se tiene que dar aviso de la adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro del plazo de 60 días hábiles posteriores a la adquisición.

FUNDAMENTO

Artículo 27 CPEUM.
Artículo 10 LIE.
Artículo 5 RLIE.

SUJETO

II.III.- Personas Morales con limitantes constitucionales para adquirir.

FUERA DE ZONA RESTRINGIDA

Libre adquisición.

ZONA RESTRINGIDA
(100 km en frontera/ 50 km en playas)

Asociaciones Religiosas.
Instituciones de Beneficencia Pública.
Partidos Políticos.
Sociedades Mercantiles por Acciones para adquirir fincas rústicas.
Bancos.

No pueden adquirir tierras de uso agrícola, ganaderas o forestales, o más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

FUNDAMENTO

Artículo 27 I, II, III, IV Y V CPEUM.

III. PERSONA FÍSICA O MORAL EXTRANJERA

SUJETO

III.I.- Personas Físicas extranjeras
III.II.- Personas Morales extranjeras

FUERA DE ZONA RESTRINGIDA

Pueden adquirir directamente, previo a la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

ZONA RESTRINGIDA
(100 km en frontera/ 50 km en playas)

No puede adquirir el dominio directo, salvo que lo haga mediante fideicomiso inmobiliario.
El fiduciario tiene que solicitar autorización a la Secretaría de Relaciones Exteriores.

FUNDAMENTO

Artículo 27 I CPEUM.
Artículo 10 , 10 A y 11 II LIE.

Art. 27 I CPEUM. Menciona una faja de 100 km en fronterasy 50 km en playas y la LIE le llama zona restringida.

ENTIÉNDASE POR CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS

ART. 27 I CPEUM. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

ENTIÉNDASE POR CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE

ART. 27 I CPEUM. El Estado podrá conceder el mismo derechoa los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena,en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

Consulta los Códigos de Adquisiciones en el siguiente QR:

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Contacto:

55 5514-6058
presidencia@notariadomexicano.org.mx
www.notariadomexicano.org.mx

Secretaría de Relaciones Exteriores

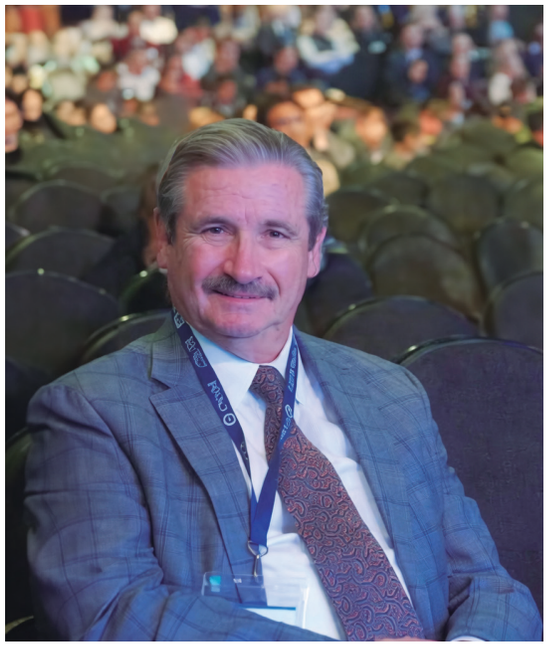
Contacto:

55 3686-5100
Extensiones: 6419, 6407, 6441
articulo27@sre.gob.mx

Compraventa de propiedad ejidal

Por: Not. Isidro Ignacio de la Peña Hernández

Titular de la Notaría 2 de Guanajuato, Guanajuato



Ante el criterio de los conocedores y estudiosos de la materia de compraventa de propiedad ejidal parecería, a primera vista, que el término de "contrato de compraventa" es inadecuado. En virtud de que los terrenos ejidales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, parece aventurado referirnos a la compraventa de la propiedad ejidal.

No obstante, en la actualidad podemos hablar del tema en esos términos, inclusive, en mi carácter de notario público, me parece del mayor interés e importancia en el desarrollo económico de nuestro país.

1.EL EJIDO

¿Qué es el ejido?, no tiene una respuesta fácil porque generalmente ni la doctrina ni la legislación han hecho una definición precisa, tomando en cuenta su género próximo y su diferencia específica; no obstante, algunos autores, entre ellos la ex ministra Martha Chávez Padrón, afirma que el concepto de ejido es tan dinámico como el precepto constitucional en el que se funda. Efectivamente, el artículo 27 constitucional establece como instituciones: la pequeña propiedad, las comunidades y el ejido, las cuales se han ido modelando en nuestro transcurso histórico, de acuerdo con las modalidades dictadas por el interés público en México y que ha marcado un derrotero ejidal, el cual partió en 1915 del simple reparto de la tierra como etapa inicial de la reforma agraria, misma que se fue acoplando con otras al paso de los años transcurridos.

1.1. Conceptos legales del ejido

En la primera Ley de Ejidos, promulgada por el general Álvaro Obregón en diciembre de 1920, aparece un concepto de ejido en su artículo 13, que establecía: "ejido era la tierra dotada a los pueblos". A partir de esta Ley, en el transcurso de los años hasta la actualidad, –incluso después de las reformas al artículo 27 constitucional, de enero de 1992 y en la actual Ley Agraria vigente, en su artículo 9–, más que definir un concepto, en el sentido de que "los núcleos de población ejidal o ejidos tienen personalidad jurídica, patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o que hubieren adquirido por cualquier título".

Partiendo del concepto dinámico de ejido, podemos concluir que el ejido es una persona moral, porque tiene personalidad reconocida en la ley, además, tiene patrimonio y es propietario de las tierras que le han sido dotadas o aquellas que adquiriese, de cualquier manera, legal.

Luego entonces, es válido pensar que, si el ejido tiene el derecho de propiedad de las referidas tierras, éstas pudiesen ser objeto del contrato de compraventa.

Entre los conocedores de la materia, es arraigada la idea de que las tierras ejidales son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Incluso las leyes agrarias vigentes anteriormente, como la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, en su artículo 53, establecía categóricamente la inexistencia de cualquier acto –de particulares o de autoridades de cualquier nivel, inclusive las judiciales– que tuviera como consecuencia privar de los derechos agrarios a los núcleos de población o ejidos. Asimismo, el artículo 55 de la misma ley, prohibía la celebración de cualquier tipo de contrato, como arrendamiento, aparcería y otros que permitieran la explotación indirecta por terceros, de terrenos ejidales y comunales.

Aparentemente, estas prohibiciones se referían a los derechos colectivos de los ejidos y comunidades, por lo que, analizando la misma ley, en su artículo 75, establecía con claridad que los derechos individuales de los ejidatarios sobre la unidad de dotación y, en general, los que les corresponden sobre el ejido al que pertenezcan, serán inembargables, inalienables e imprescriptibles y no podían gravarse por ningún concepto, sancionando como inexistentes los actos que se realizaran en contravención de ese precepto.

2. DISTINTOS TIPOS DE TIERRAS EJIDALES

En la vigente Ley Agraria, las tierras de los ejidos se clasifican en tierras para el asentamiento humano, tierras parceladas y tierras de uso común, mismas que comentamos a continuación.

2.1. Tierras para el asentamiento humano

El artículo 64 de la ley establece que las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, inembargables e imprescriptibles, estableciendo, además, que cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras, será nulo de pleno derecho, con la excepción de la posibilidad de su aportación para servicios públicos municipales o estatales, pero con las condiciones y requisitos establecidos en la ley. Hasta aquí, seguimos sosteniendo que no cabe hablar jurídicamente de contrato de compraventa de tierras ejidales.

Sin embargo, no tienen el mismo tratamiento los solares en la zona de urbanización; sobre éstas, la ley vigente establece que todo ejidatario tiene derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse la zona de urbanización, estableciendo claramente que los solares son propiedad plena de sus titulares, bien sean ejidatarios o personas ajenas al ejido señalando, además, que la propiedad del solar se acredita con un título del mismo, que se expide en favor del poseedor y que dichos títulos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y los subsecuentes actos jurídicos serán regulados por el derecho común.

En estos casos, sí podemos válidamente hablar del contrato de compraventa, con relación a esta categoría de tierras de origen ejidal.

2.2. Tierras de uso común

La ley vigente establece que están conformadas por aquellas tierras ejidales que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento humano, ni sean asignadas como tierras parceladas. Este tipo de propiedad es inalienable, imprescriptible e inembargable; sin embargo, sí podrán aportarse a sociedades civiles o mercantiles en la que tengan participación los ejidatarios o el núcleo de población. Por lo tanto, sobre este tipo de tierras de uso común, tampoco podemos hablar del contrato de compraventa.

2.3 Tierras parceladas

No debemos dejar de observar que el artículo 9º de la ley vigente establece con meridiana claridad que el ejido es propietario de las tierras que le han sido dotadas y de aquellas otras que hubiere adquirido lícitamente. Sin embargo, nos preguntamos: ¿qué derecho tienen los ejidatarios sobre sus parcelas? La respuesta la da el artículo 76 de la propia ley al afirmar que corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas; pero advertimos que dentro de estos derechos no se encuentra el derecho de propiedad. Luego entonces, no podemos decir, en principio, que el ejidatario pueda vender la propiedad de su parcela, simple y sencillamente porque no puede vender lo que no tiene.

La Ley Agraria ha modificado totalmente el criterio sustentado en la anterior Ley Federal de Reforma Agraria. Ésta última no permitía el uso, aprovechamiento o disfrute, por terceros de las tierras ejidales y de las parcelas en particular, sancionando de inexistencia dichos actos jurídicos o contratos, como lo señalamos en párrafos anteriores. La Ley Agraria, en su artículo 79, establece que los ejidatarios pueden aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros ese derecho –es decir, personas ajenas al ejido, sin distinguir entre personas físicas o personas morales, nacionales o extranjeras–.

El objetivo de la reforma al artículo 27 constitucional y la promulgación de una nueva ley agraria en 1992, era dar libertad a los ejidatarios, incluso a los posesionarios regulares, para disponer de los derechos de aprovechamiento, uso y disfrute de sus parcelas.

Con la legislación agraria aparece la novedosa posibilidad de enajenar derechos parcelarios a otros ejidatarios, posesionarios regulares o avecindados del mismo núcleo de población ejidal, estableciendo una serie de requisitos formales en el documento en donde conste la libre decisión de las partes contratantes que intervienen en la enajenación de tales derechos. En este caso, entonces, podemos afirmar que los derechos sobre las parcelas, una vez asignadas, sí pueden ser enajenados libremente por su titular, refiriéndonos a los derechos que tiene el ejidatario o posesionario regular sobre dichas parcelas, que es lo que técnica y jurídicamente les corresponde.

A la pregunta de si pueden ser materia del contrato de compraventa las tierras ejidales, necesariamente se requiere de forma previa, identificar el tipo de tierras ejidales y las respuestas en todo caso, serían:

1. Tratándose de tierras para el asentamiento humano, no pueden ser objeto del contrato de compraventa porque la ley las clasifica de inalienables.
2. Tratándose de solares asignados a sus titulares, cuyo título de propiedad se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, sí pueden ser objeto del contrato de compraventa.
3. Tratándose de tierras de uso común, no pueden ser objeto del contrato de compraventa porque también la ley les da la categoría de inalienables, con la única excepción de poderse aportar a sociedades civiles o mercantiles, cubriendo los

requisitos a que se refiere el artículo 75 de la Ley Agraria en vigor, pero de ninguna manera se trata de tal contrato.

4. Tratándose de parcelas, el caso es más complejo porque, en principio, los ejidatarios solamente tienen derecho al aprovechamiento, uso y usufructo de las parcelas que les han sido asignadas, lo que requiere un tratamiento jurídico y doctrinario especial al que más delante me referiré.
5. Tratándose de parcelas sobre las cuales la asamblea ejidal de formalidades especiales autorizó la adopción de dominio pleno a los ejidatarios titulares de sus parcelas; en este caso, ya habiendo sido autorizados para asumir el dominio pleno por la asamblea, la ley establece que, en el momento en el que lo deseen los ejidatarios, podrán solicitar al Registro Agrario Nacional (RAN) que se den de baja en dicho registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, mismo que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

Por disposición legal, a partir de la cancelación de la inscripción en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común.

Las parcelas que tienen su origen en la propiedad social, al tratarse de tierras ejidales, son propiedad del ejido por haber sido adquiridas por dotación o por cualquier otro acto legítimo. Pero el propio núcleo, por acuerdo de asamblea con formalidades especiales y con votación calificada, podrá tomar el acuerdo de autorizar al ejidatario interesado el dominio pleno sobre su parcela e incrementar, a los derechos de uso y usufructo que ya tenía, el dominio sobre la parcela; es decir, transformar la propiedad social de las parcelas en propiedad privada, cuyo dominio, además de otros derechos, le corresponderá al ejidatario solicitante y autorizado.

La persona titular de una parcela de dominio pleno, es decir, el propietario con título inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la competencia y ubicación del inmueble podrá celebrar todo tipo de contratos y actos jurídicos, inclusive el contrato de compraventa, mismo que se ha conocido como primera enajenación de parcela de dominio pleno.

Lo anterior no quiere decir que el ejidatario –con sus facultades de disposición de dominio sobre las parcelas que son de su propiedad– no pueda celebrar otro tipo de contratos o actos jurídicos, entre ellos, la donación, donde transmite la propiedad o la sucesión en la que, por causa de muerte, también transmite a los herederos la propiedad de las parcelas sobre las que adquirió el dominio pleno.

De lo anterior podemos concluir que las tierras de las parcelas sobre las que se autorizó la adopción de dominio pleno, por decisión y autorización de la asamblea, salieron del régimen ejidal y pasaron al régimen de propiedad privada, reguladas *in genere* por el derecho común.

Concluimos que las parcelas sobre las que se adoptó el dominio pleno sí pueden ser objeto del contrato de compraventa, con el cuidado de que se cumplan con las formalidades y requisitos que establecen los artículos del 81 al 86 de la Ley Agraria y 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Por otra parte, y para proteger a los ejidatarios, se prohíbe que el precio de la compraventa de su parcela de dominio pleno sea inferior al avalúo comercial que establezca el INDAABIN (Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o cualquier otra institución de crédito y, además, deberá respetarse el derecho del tanto que la Ley Agraria establece en su artículo 84 en favor de los familiares del enajenante, de las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los avecindados, los ejidatarios y del propio núcleo de población ejidal, en ese orden, además de los derechos de preferencia que se establecen en favor de la federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales.

Concluimos que las parcelas de dominio pleno, propiedad de los ejidatarios, al cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Agraria y en otros ordenamientos legales, sí pueden ser objeto del contrato de compraventa.

La Ley Agraria establece el derecho de propiedad en favor de los titulares de solares y de los ejidatarios que hubiesen adoptado el dominio pleno, por lo que no parece tener mayor dificultad entender que estos bienes sí pueden ser objeto de un contrato de compraventa.

Por otro lado, es de interés la enajenación de los derechos parcelarios a que se refiere el artículo 80 de la Ley Agraria, cuando autoriza a los ejidatarios para enajenar sus derechos sobre la parcela a otros ejidatarios, avecindados y posesionarios regulares del mismo núcleo de población.

El artículo 80 de la Ley Agraria, con sus reformas, establece lo siguiente:

Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población (posesionarios regulares) cumpliendo los requisitos formales siguientes:

1. Contar con certificado de derechos parcelarios.Tener las calidades agrarias previstas:
   - El enajenante: ser ejidatario o posesionario regular.
   - El adquirente: ser ejidatario, avecindado o posesionario regular.
2. Contrato en el que se manifieste la conformidad por escrito de las partes, ante dos testigos y ratificado ante notario público.
3. Haber notificado el derecho del tanto, al cónyuge, concubina o concubinario e hijos del enajenante y, en caso de ignorar el domicilio, al comisariado ejidal. Para que la notificación surta efectos, se debe cumplir con los requisitos del párrafo tercero del artículo 84 de la Ley Agraria (30 días para ejercitarlo y se acepta para este efecto la renuncia por escrito ante dos testigos e inscrita en el RAN).
4. Aviso al RAN para efectos de la inscripción, cancelación y expedición del nuevo certificado parcelario.
5. Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.
6. El RAN deberá expedir a la brevedad el nuevo certificado parcelario.

Es obligatoria la ratificación ante notario público del documento donde las partes manifiesten su conformidad, con fundamento en la reforma al artículo 80 de la Ley Agraria, vigente a partir del 18 de abril del 2008, siendo conveniente practicar la notificación al comisariado ejidal para efectos del derecho del tanto en este tipo de enajenaciones, conforme al artículo 84 de la misma ley, para poder notificar de las condiciones de la enajenación a las personas que gocen del derecho del tanto y que por cualquier razón se ignore su domicilio (reforma del 19 de diciembre de 2016).

Analizaremos si este acto jurídico, contemplado por el artículo 80 de la Ley Agraria –la enajenación de derechos parcelarios– se puede considerar como compraventa en los casos de que esta enajenación sea a título oneroso; es decir, que por esa transmisión de derechos se pague un precio cierto y en dinero.

El Código Civil Federal, de aplicación supletoria en materia agraria, en su artículo 2248, establece textualmente: "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Podemos concluir que esta enajenación de derechos no es otra cosa que un contrato de compraventa, cuyo objeto es la adquisición de un derecho, siendo el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de su parcela, lo que no implica el dominio de la parcela y, por ende, la propiedad.

Aunque comúnmente este tipo de acto se le denomina "contrato de cesión de derechos parcelarios", siendo una transmisión a cambio de un precio cierto y en dinero, por lo que estamos ante la presencia de un contrato de compraventa.

Un dato curioso en ese tema es que, al parecer, este tipo de compraventa se retomó del antiguo derecho romano, por las siguientes consideraciones: En el antiguo derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio. Se definía como un contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y garantizar su posesión pacífica y útil y el comprador pagar un precio. En otras palabras, el vendedor sólo tenía la obligación de entregar y garantizar una posesión pacífica y útil de la cosa.

La antigua compraventa romana era un contrato por el cual la obligación del vendedor consistía en la transmisión pacífica y útil de la posesión, ya que no operaba la transmisión de la propiedad al comprador. Era necesario, para transmitir la propiedad, realizar cualquiera de los medios idóneos y adicionales para adquirir el dominio, entre ellos la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio* (según la época), inclusive la usucapión.

Todos estos medios partían de que el promovente debería, previamente, tener los derechos posesorios, podría afirmarse que el contrato de compraventa servía de justo título.

En el derecho romano, la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas ya que, si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil de la cosa, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar en tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena.

Lo anterior, sin poder llegar a afirmar, de manera general, que en el derecho romano se permitiera la disposición de las cosas ajenas, pues esta interpretación podría llevarnos a la conclusión de que en el derecho romano se permitiera el fraude, cuando alguien, tomando una cosa ajena, la vendía.

En el derecho agrario actual, al permitirse la compraventa de derechos parcelarios, lo que se transmite al adquirente, cesionario o comprador es la posesión pacífica de la cosa, pero también su utilidad, al transmitirle los derechos de aprovechamiento, uso y usufructo. No obstante, el enajenante sabe que la propiedad de la parcela no le pertenece: el propietario es el ejido. El enajenante sólo trasmite la posesión y sus derechos, con la posibilidad, a su vez, de poder contratar con terceros y transmitir la posesión a través de contratos de arrendamiento, aparcería o cualquier otra forma legal que implique el aprovechamiento de esas tierras por terceros.

Como en el antiguo derecho romano, para adquirir la propiedad (el dominio) de la cosa vendida, se requería de un acto posterior de los que ya hemos mencionado.

Curiosamente, la compraventa en el derecho romano y en el derecho agrario, no transmiten el dominio de la cosa, en este caso la parcela, sino sólo la posesión, por lo que, desde mi punto de vista, tienen similitud.

En lo personal, no he observado, —ni en la exposición de motivos de la Ley Agraria y sus reformas, en relación con el artículo 80— que se haya tomado en cuenta, aunque sea como derecho comparado o antecedente histórico, el tratamiento que se dio a la compraventa en el antiguo derecho romano.

En el derecho agrario, para adquirir el dominio –o sea, la propiedad– de las parcelas, se requiere también un acto posterior, consistente en la autorización por una asamblea de formalidades especiales para que el ejidatario solicitante adquiera el dominio o la propiedad sobre las tierras de su parcela.

Lo anterior nos lleva a otra reflexión: cuando la Ley Agraria se refiere a las parcelas, antes de la adopción de dominio pleno, son inalienables, lo que quiere decir que no pueden transmitir su dominio o propiedad.

Es frecuente confundir el concepto de inalienable para decir que una cosa no puede ser objeto de contrato; toda vez que, para la existencia de cualquier contrato, se requiere el consentimiento y el objeto, y una de las características del objeto es, entre otras, que debe ser posible, física y jurídicamente, además de estar en el comercio.

¿Es lo mismo inalienable que incomerciable?

La respuesta es no; no es lo mismo. Las cosas que están fuera del comercio no pueden ser objeto de contrato; luego, los derechos sobre las parcelas ejidales sí están en el comercio, aunque la parcela sea inalienable y, por ende, al estar en el comercio, pueden transmitirse a cambio de un precio cierto y en dinero, por lo que sí pueden ser objeto de contratación; en nuestro caso, pueden ser objeto del contrato de compraventa.

Lo expuesto y observando la temática, desde el punto de vista de un notario público en ejercicio, reflexionando sobre algunas de las disposiciones de la Ley Agraria y su evolución, concluyo que es posible celebrar contrato de compraventa sobre los derechos de parcelas ejidales.

La Fe Pública Notarial en **actos u operaciones de naturaleza Agraria** Aspectos relevantes para la prevención de lavado de dinero

Por: Not. Carlos Alejandro Ledesma Lois

Titular de la Notaría 47 de Querétaro, Querétaro

Según cifras publicadas en el año 2021 por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la tenencia de tierra de propiedad social en México, compuesta por ejidos y comunidades, representa el 50.8%. De la totalidad de la superficie de propiedad social, el 82.6% es ejidal y el 17.4% es comunal, conforme a cifras del año 2023 del Registro Agrario Nacional (RAN).[1]

Por lo anterior, la materia agraria y su normatividad regulatoria de los sujetos de derecho agrario y de la propiedad social, entre otros aspectos, son de obligado estudio, aplicación, recurrencia y cuidado, sobre todo por la gran repercusión que puede darse en el patrimonio de las personas que comprende este ámbito.

Dado que el crecimiento de las zonas urbanas, con el paso del tiempo va demandando mayor extensión superficial, cuando ésta se agota o llega a sus límites disponibles, surge la necesidad de ir abarcando otras zonas para el desarrollo inmobiliario que permita a la población satisfacer sus necesidades de vivienda.

El tráfico mercantil también se hace presente entre los sujetos de derecho agrario (personas físicas y morales), en tanto que las actividades económicas para la industria agropecuaria y agroalimentaria, entre otras, se desarrollan dentro de este panorama.

Derivado de lo anterior, es que se acostumbran celebrar diversidad de actos u operaciones entre sujetos de derecho agrario y/o con otros sujetos que no están regulados por las leyes especiales de esa materia, que se colocan dentro de las que están previstas, además, por la normatividad en materia de prevención de lavado de dinero, mismas que se combinan también con las de los asuntos civiles y mercantiles; específicamente, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

Dentro de los Estándares Internacionales sobre la Lucha contra el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación, establecidos por el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), consistentes en 40 recomendaciones, la actividad fedataria notarial está comprendida por las recomendaciones números 22 y 23 como una de las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)[2], de suerte que con la entrada en vigor en México de la LFPIORPI en el año 2013, que nace producto de tales estándares, los notarios hemos quedado sujetos a cumplir con las obligaciones que esto conlleva.

Está establecido por el Artículo 17, fracción XII, apartado A, de la LFPIORPI, que:

> *"Artículo 17. Para efectos de esta Ley se entenderán* ***Actividades Vulnerables*** *y, por tanto,* ***objeto de identificación*** *en términos del artículo siguiente, las que a continuación se enlistan:*

1 http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/NOTA_TECNICA_SOBRE_LA_PROPIEDAD_SOCIAL_v26102017
https://deas.inah.gob.mx/pdf/biblioteca/repositorio/repositorio(39757)-4724.pdf

2 https://www.pld.hacienda.gob.mx/work/models/PLD/documentos/recomendaciones_gafi.pdf

(...)

XII. La *prestación de servicios de fe pública, en los términos siguientes:*

A. Tratándose de actos u operaciones celebrados ante las y los ***notarios públicos****, las protocolizaciones, así como cualquier otro acto que conlleve a su formalización:*

a) La ***transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles****, salvo las garantías que se constituyan en favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.*

Estas operaciones serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando en los actos u operaciones el precio pactado, el valor catastral, el valor comercial del inmueble o, en su caso, el monto garantizado por suerte principal, el que resulte más alto, sea igual o superior al equivalente a ocho mil veces el valor diario de la UMA;

b) El ***otorgamiento de poderes para actos de administración o dominio otorgados con carácter irrevocable****.*

Las operaciones previstas en este inciso siempre serán objeto de Aviso;

c) La ***constitución de personas morales, su modificación patrimonial derivada de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales de tales personas****.*

Las operaciones previstas en este inciso, siempre serán objeto de aviso..."
(Énfasis añadido por el autor.)

La intervención del notario en la prestación de sus servicios de fe pública, vinculada con los sujetos, actos y hechos comprendidos por la normatividad en materia agraria, principalmente puede darse en escenarios tales como:

1.- Cesión de derechos parcelarios;
2.- Primera enajenación de parcela sobre la que se hubiera adoptado el dominio pleno;
3.- Otorgamiento de representación voluntaria extraordinaria; y,
4.- Constitución de Sociedades Rurales, sus modificaciones patrimoniales, fusión y escisión.

Es así como, desde una perspectiva de cumplimiento de la LFPIORPI y de su normatividad secundaria (reglamento y reglas de carácter general), someto a su consideración, estimado lector, aspectos y detalles que merecen minucioso cuidado en cada uno de esos escenarios, donde la fe pública notarial toca base.

1.- CESIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS.

Son de recurrente celebración los contratos de cesión que celebran los sujetos agrarios titulares de derechos parcelarios, mediante los cuales los transmiten como parte cedente (onerosa o gratuitamente) a otra parte denominada cesionaria, observando para ello los requisitos especiales de validez para la enajenación del Artículo 80 de la Ley Agraria, cuyo análisis excluyo, al no ser objeto del presente trabajo.

Los derechos parcelarios, que son objeto de estos contratos de cesión, comprenden lo que identificamos como el derecho real de usufructo, en términos del Artículo 14 de la Ley Agraria:

"Artículo 14.- Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas..."

Así, cuando las partes acuerdan sus voluntades de ceder y adquirir, respectivamente, los derechos parcelarios existentes sobre una parcela, están acordando la transmisión de un derecho real sobre un inmueble, que coincide con el subgénero de acto u operación comprendido por el inciso a), del Apartado A, de la fracción XII, del Artículo 17 de la LFPIORPI, para cuya validez solicitan los servicios de un notario, para que ante su fe haga constar el reconocimiento del contenido y firmas –ratificación– que otorgan comúnmente, entre un ejidatario cedente y un ejidatario o avecindado cesionario, del documento que contiene dicho contrato. Es así, como nos encontramos ante una actividad vulnerable del notario ante quien pasa ese acto, que lo asienta para matricidad en su protocolo.

En preparación de cumplimiento de la LFPIORPI y de su normatividad secundaria, desde que es planteada la posibilidad de ser otorgada la ratificación notarial del contrato de cesión de derechos parcelarios respectivo, al momento de ser rogado al notario su servicio de fe pública, comienza el cúmulo de obligaciones para éste, que permiten darle trazabilidad a la operación, comenzando por la de identificar al solicitante material del servicio, debiendo el Notario documentar la solicitud mediante el formato idóneo que disponen las Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (RCGLFPIORPI), además de integrar expedientes únicos de identificación de los usuarios y los de los respectivos beneficiarios controladores, con la documentación e información soporte.

Por supuesto que, como ha quedado descrito, estando ante esta actividad vulnerable de prestación de servicios de fe pública, deberá cumplirse por el notario, además, con la obligación de presentar el aviso de este tipo de operaciones cuando el valor sea igual o superior al equivalente a ocho mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que a la fecha de publicación del presente trabajo es equivalente a $938,480.00 pesos 00/100 moneda nacional.

Es de suma importancia recordar que los derechos reales son variados: propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda e hipoteca. En tanto que se ha dado cierta confusión en cuanto a que la prestación del servicio de fe pública notarial, como actividad vulnerable, pudiera quedar reducida a las transmisiones del derecho real de propiedad, sin embargo, no es así; como se muestra en este tipo de operaciones de cesión de derechos parcelarios, lo transmitido es el derecho real de usufructo y que la intervención notarial constituye una actividad vulnerable también en estos casos.

2.- PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELA SOBRE LA QUE SE HUBIERA ADOPTADO EL DOMINIO PLENO

También en los contratos que tengan por objeto la primera enajenación de parcelas de las que su titular hubiera adoptado el *dominio pleno,* esto es, la propiedad del inmueble, existen requisitos especiales impuestos por la Ley Agraria, principalmente por los Artículos 84 y 86 de la misma.

Por regla general, se requiere la formalización en escritura pública ante notario de la operación contractual por la que se transmite el derecho real de propiedad de un inmueble. En este género de operaciones se incluyen aquellas por las cuales se enajenan parcelas de las que el ejidatario titular hubiere asumido ese ***dominio pleno***, lo que se consagra en la normatividad especial de la Ley Agraria integrada, entre otros, por los siguientes:

> "*Artículo 81.-... **la asamblea,** con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, **podrá resolver que los ejidatarios puedan, a su vez, adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas,** cumpliendo lo previsto por esta ley*."
> (Énfasis añadido por el autor.)
> "*Artículo 82.-... **los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional** que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual **expedirá el título de propiedad respectivo,** que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.*
>
> ***A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común***."
> (Énfasis añadido por el autor.)

En ese sentido, esta clase de operaciones, de las que el notario da fe, también quedan sujetas al cumplimiento de las obligaciones del subgénero de acto u operación comprendido por el inciso a), del Apartado A, de la fracción XII, del Artículo 17 de la LFPIORPI.

Comúnmente se llegan a presentar ciertas dificultades para que todas las partes usuarias de los servicios notariales, que desean elevar a escritura pública el contrato traslativo de dominio de las parcelas, proporcionen al notario su documentación oficial completa y actualizada. Esto se debe a que la población que acostumbra a ser titular de las parcelas con dominio pleno, en ciertas ocasiones, por rezago o marginación, no ha logrado tramitar ni concluir diversos trámites administrativos personales necesarios.

Al respecto, dispone imperativamente la propia LFPIORPI en su Artículo 21, tanto para los usuarios de los servicios notariales –que en este supuesto serían las partes contratantes del acto por el que se transmite el derecho real de propiedad de la parcela–, así como para los notarios quienes realizamos actividades vulnerables, que:

> "*Artículo 21. Los clientes o **usuarios de quienes realicen Actividades Vulnerables les proporcionarán a éstos la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones** que esta Ley establece.*
>
> ***Quienes realicen las Actividades Vulnerables deberán abstenerse,** sin responsabilidad alguna, de llevar a cabo el acto u operación de que se trate **cuando las personas Clientes o Usuarias se nieguen a proporcionarles la información o documentación** a que se refiere el párrafo anterior*."
> (Énfasis añadido por el autor.)

Estas operaciones regularmente son de cuantía elevada, dado que las extensiones de terreno que abarca cada parcela suelen ser considerables y, en función de ello, los peritos valuadores autorizados asignan los valores que habrán de tener para efectos fiscales y comerciales, mismos que deberá cuidar el notario para la identificación de umbrales de presentación de avisos a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), así como para la restricción del uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos (uso de efectivo).

En este caso, el notario presentará el aviso de este tipo de operaciones cuando su valor sea igual o superior al equivalente a ocho mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que, a la fecha de publicación del presente trabajo, es equivalente a $938,480.00 pesos 00/100 moneda nacional.

3.- OTORGAMIENTO DE REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA EXTRAORDINARIA.

En este rubro, propongo a usted el siguiente ejemplo: el otorgamiento de un poder general para actos de administración y/o dominio limitado, que con el carácter de irrevocable de conformidad con los códigos civiles de las entidades federativas que así lo contemplen, otorga un usuario de servicio notarial que es titular de derechos parcelarios o de una parcela sobre la que hubiera adoptado el dominio pleno.

La característica común es la irrevocabilidad por voluntad exclusiva del poderdante que, además, conlleva la irrenunciabilidad por voluntad exclusiva del apoderado (unilateral en ambos casos), lo cual deriva en la falta de la necesidad de rendirse cuentas por la persona apoderada-representante, hacia la persona del poderdante-representado que confirió el poder con la representación jurídica voluntaria, y de esto se desprende una suerte de vía libre para que el apoderado-representante celebre actos de representación respecto del poderdante-representado, que tengan como objeto los derechos agrarios aludidos.

Es también característico de esta clase de representación extraordinaria, la existencia de un negocio subyacente entre el poderdante-representado y el apoderado-representante, el cual

debería expresarse y documentarse en el instrumento en el que obrara su otorgamiento.

Tan de su propio género es esta representación voluntaria extraordinaria, que se confiere mediante el otorgamiento de los poderes irrevocables, que llega a ser el caso que, en algunos ordenamientos civiles de la República Mexicana, se encuentra contemplada la posibilidad de dar efectos a estos aún después de la muerte del poderdante-representado, lo que, por anormal que parezca por contravenir una de las reglas generales de extinción de los poderes, prorroga legalmente su eficacia aún ante tal hecho jurídico.

Poderes otorgados con los alcances mencionados, invisten y dotan de gran campo de ejecución al apoderado para actuar sin la presencia del poderdante, en variados, pero, sobre todo, cuantiosos, actos u operaciones respecto de los derechos parcelarios y las parcelas, propiamente dichas, por vía de los cuales pudiera intentarse el lavado de dinero.

Con sobrada razón, el legislador normó que el otorgamiento de los poderes de referencia; se trata de actos que, de darse fe pública por el notario, producen el deber de cumplimiento de las obligaciones que dimanan del subgénero de acto u operación comprendido por el inciso b), del Apartado A, de la fracción XII, del Artículo 17 de la LFPIORPI, mismos de los que siempre deberá presentarse aviso a la UIF por el notario autorizante.

4.- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES RURALES, SUS MODIFICACIONES PATRIMONIALES, FUSIÓN Y ESCISIÓN

También dentro del marco del derecho agrario, quedan comprendidas diversas especies de personas morales clasificadas como *Sociedades Rurales,* cuyas reglas específicas de constitución regula la Ley Agraria en sus artículos del 108 al 114; a saber: Uniones de Ejidos, Asociaciones Rurales de Interés Colectivo, Sociedades de Producción Rural y Uniones de Sociedades de Producción Rural.

Dependiendo del acto de corporativo-agrario ante el cual nos encontremos los notarios cuando nos solicitan nuestros servicios de fe pública, se nos presentarán diversas variantes de personas a identificar, como lo son los solicitantes materiales del acto u operación, los usuarios de servicios notariales y los beneficiarios controladores del acto u operación.

Las estructuras *(cadenas)* de titularidad y de control que podrían darse en estas especies de personas morales, son múltiples. Podemos tener asuntos en los que estas personas morales exclusivamente las constituyen personas físicas; otros en donde participan como socias personas físicas y morales de manera simultánea, así como otros en los que las socias son exclusivamente personas morales. Lo que es claro es que, conforme a la más reciente reforma a la LFPIORPI, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 16 de julio de 2025, en vigor a partir del día siguiente, la calidad de *beneficiario controlador* debe recaer exclusivamente en *personas físicas,* lo cual genera la necesidad (y labor extra) para el notario de identificar a cuantas personas se ubiquen bajo el concepto establecido en el Artículo 3, fracción III, de la LFPIORPI que reza*:*

"Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, ***se entenderá por****:*

(…)

III. ***Beneficiario Controlador, a la persona física o grupo de personas físicas*** *que:*

a) Directamente o por medio de alguna persona Cliente o Usuaria ***obtiene, en última instancia, el beneficio de goce, uso, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio*** *derivado de la realización de un acto u operación con quien realice una Actividad Vulnerable, o*

b) ***Ejerce el control efectivo en última instancia de aquella persona moral*** *que, en su carácter de Cliente o Usuaria, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice una Actividad Vulnerable, así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos.*

Se entiende que una persona o grupo de personas controla de manera efectiva en última instancia a una persona moral cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o cualquier otro acto, en términos de las Reglas de Carácter General aplicables, puede:

I) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;
II) Mantener la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del veinticinco por ciento del capital social, o
III) Dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma.

Para efectos del Capítulo IV Bis de esta Ley, se entenderá como Beneficiario Controlador a quien tenga el control de una persona moral en términos del inciso b) anterior, aunque dicha persona moral no sea Cliente o Usuaria de alguien que realice Actividades Vulnerables o se lleven a cabo actos u operaciones con éstas a su nombre.
Para efectos de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, la definición de Beneficiario Controlador, es equiparable a beneficiario final y propietario real."
Énfasis añadido por el autor.

Además de los actos constitutivos de estas sociedades rurales, pueden darse también durante su existencia jurídica: la modificación patrimonial de las mismas mediante aumentos o disminuciones de su capital social; así como la fusión con otras sociedades, ya por integración (que implicaría la constitución de una nueva persona moral) o por incorporación; o bien, por otra parte, la escisión, ya sea total o parcial (que implicaría también la constitución de nuevas personas morales).

Los últimos actos corporativos mencionados, que se documentan mediante protocolizaciones de actas de asamblea y/o se formalizan ante notario, quedan sujetos, desde luego, al cumplimiento de la obligación de identificar a las personas físicas que resultaran beneficiarias controladoras por titularidad y/o ejercicio del control de estas sociedades rurales.

En la última reforma a la LFPIORPI quedó modificado el párrafo regulatorio de la obligación de dar aviso de estas operaciones y actos, quedando definido que *siempre* deberá darse, conforme al subgénero comprendido por el inciso c), del Apartado A, de la fracción XII, del Artículo 17.

EL NOTARIO ESTÁ AL SERVICIO DE LA SOCIEDAD.

Referencias electrónicas:

https://www.pld.hacienda.gob.mx/work/models/PLD/documentos/recomendaciones_gafi.pdf

http://www.ran.gob.mx/ran/indic_bps/NOTA_TECNICA_SOBRE_LA_PROPIEDAD_SOCIAL_v26102017

https://deas.inah.gob.mx/pdf/biblioteca/repositorio/repositorio(39757)-4724.pdf

Referencias normativas:

Ley Agraria.

Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Gobierno de México | Transformación Digital Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones | CORREOS SERVICIO POSTAL MEXICANO

Protocolo Agrario y Programa Nacional Notarial de Testamentos Agrarios

Por: Not. Miguel Ramírez Silva

Titular de la Notaría 22 de Celaya, Guanajuato

Indudablemente que el Colegio Nacional del Notariado Mexicano ha logrado dos grandes hitos en materia agraria y testamentaria: primero, con la emisión del Protocolo Agrario Orientador, que se puso en vigor el 24 de septiembre de 2025 y, segundo, con el Programa Nacional Notarial de Testamentos Agrarios, el cual tuvo su arranque el 25 de febrero de 2026 en un evento nacional celebrado en el Auditorio Municipal de Apaseo El Grande, Guanajuato, con la participación del procurador agrario, el presidente de ese municipio y el Colegio Nacional del Notariado Mexicano a través de la Vocalía Agraria, al que asistieron 26 comisariados ejidales con sus tres miembros, el personal operativo de la Procuraduría Agraria del Estado de Guanajuato y el equipo de ocho notarios que se adhirieron al Programa Nacional con el objeto de protocolizar la sucesión agraria en escritura pública y testamento público abierto con capítulos agrario y civil. En el evento se hizo entrega a los testadores de los primeros 15 testamentos agrarios de este programa.

En el mismo acto, a los comisariados ejidales se les hizo entrega de sendos ejemplares del Protocolo Agrario Orientador, con lo que se materializa, en los hechos y al nivel del ciudadano, los dos grandes instrumentos que se mencionan, y que significa que hemos conformado una estructura jurídica y funcional para garantizar a los ejidatarios y comuneros de México que todos los actos jurídicos en que intervengamos las y los notarios están establecidos en cuanto a los últimos criterios legales y jurisdiccionales, y plasmados en las propuestas de modelos de redacción que se propone sean aplicados en cada caso. Con ello, se logrará que cada acto jurídico culmine con la inscripción positiva en el Registro Agrario Nacional, sin ninguna prevención o denegación.

Si bien el Colegio Nacional del Notariado Mexicano fue el impulsor del Protocolo Agrario Orientador, para lograrlo era indispensable sumar a las Instituciones del sector agrario, sectorizadas en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), que son la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional, pero, además, se requería la participación esencial de los Tribunales Agrarios, puesto que son el espejo de los aciertos o fallas en los actos en que intervenimos las y los notarios, y que son controvertidos en esas instancias.

Lo anterior, se consiguió gracias a los esfuerzos y liderazgo del presidente nacional, e indudablemente a la Vocalía Agraria. Cabe destacar que el producto denominado "Protocolo Agrario Orientador" constituye un gran instrumento que orienta, facilita y estandariza sobre las bases del principio del derecho uniforme, una estructura a la que pueden acudir, notarios, organizadores agrarios, abogados agraristas, registradores agrarios y los ejidatarios y comuneros para que sus actos de enajenación, asambleas de formalidades y testamentos notariales, queden perfeccionados sin lugar a dudas, respetando la ley de la materia y las supletorias y jurisprudencias, evitando las controversias en los tribunales, porque no interpreta la ley sino la aplica.

La propuesta de participación era crear un best seller agrario y, entonces, ¿quién puede rechazar una oferta tan trascendente? Considerando que la Dra. Edna Elena Vega Rangel, titular de SEDATU, prologaría el Protocolo Orientador.

Hoy este hecho representa un hito en el desempeño programático del Consejo Directivo y queda para la posteridad del Notariado Nacional.

Permear el Protocolo Orientador de arriba hacia abajo, hasta los niveles de operación y ejecución de las instituciones y en las propias notarías, es una tarea indispensable. Lo hemos venido haciendo con siete eventos estatales en Hidalgo, Sonora, San Luis Potosí, Coahuila, Jalisco, Nuevo León y Apaseo el Grande, Guanajuato.

El otro gran hito del Colegio Nacional, sin duda alguna, fue la firma del convenio general de colaboración con la Procuraduría Agraria, realizada el 16 de enero de 2026, en el marco del 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa "Not. Miguel Ángel Fernández Alexander", del que se deriva el Programa Nacional de Testamentos Agrarios, puesto en marcha el 25 de febrero de 2026. Por su parte, el Colegio de Jalisco lo asumió de inmediato y, ese mismo mes, realizó su primer evento de entrega de 17 testamentos agrarios en Tizapán el Alto, Jalisco, gracias a la excelente coordinación con el representante estatal de la Procuraduría Agraria y el Colegio de Notarios jalisciense.

Así, queremos que los demás colegios participen y demuestren su sensibilidad para apoyar a estos grupos de la sociedad, cuyas capacidades económicas y de gestión son más reducidas que las de los ciudadanos de los centros urbanos. Asimismo, es imprescindible la movilidad de los notarios para salir de sus oficinas y acercarse a los ejidatarios y comuneros en puntos estratégicos, como lo son los mil Centros de Atención Agraria de la Procuraduría Agraria. Esto da sentido a la filosofía del presidente nacional: "Notarios de territorio, no de escritorio".

De acuerdo con los datos de la Procuraduría Agraria, el universo de ejidatarios y comuneros que requieren otorgar un Testamento Agrario o una Lista de Sucesión es de un millón 800 mil personas, meta que se pretende lograr de 2026 a 2030.

Pero ¿qué importancia tiene este programa para el notariado nacional en el ámbito cualitativo?

Se trata de ganar la confianza de los sujetos que tienen la propiedad de casi 100 millones de hectáreas, más de la mitad del territorio nacional. Se trata de invertir en actitud y servicio profesional que será redituable en el trabajo de las notarías si se toma en cuenta que la gente del campo aún conserva los valores como la confianza y lealtad, y que, sin lugar a duda, acudirán con su notario de confianza cuando enajenen sus derechos agrarios o su propiedad por dominio pleno.

De esta forma, para lograr que nuestra actuación sea efectiva, respetando las normas jurídicas positivas incluyendo la jurisprudencia –porque hay que resaltar que las insuficiencias y lagunas de la Ley Agraria en sus 34 años de vigencia, tienen una gran relevancia como derecho positivo–, resulta indispensable erradicar las malas prácticas de la inercia jurídico-agraria, tales como que los notarios podemos hace Listas de Sucesión para apoyar el Programa Nacional.

Por eso, en el terreno técnico legal es muy importante conocer las diferencias entre testamentos notariales y Listas de Sucesión, las cuales deben elaborarse ante un Registrador del Registro Agrario Nacional (RAN) y recordar que los criterios, procedimientos y formatos se encuentran en el Protocolo Agrario Orientador.

Y es que este programa no nace en un escritorio, nace en el territorio.

Nace de escuchar a las mujeres y hombres del campo que muchas veces han tenido que enfrentar conflictos familiares, juicios largos y costosos, y divisiones dolorosas, simplemente porque su última voluntad no quedó clara ni formalizada de manera debida.

Las Listas de Sucesión del Registro Agrario Nacional siguen vigentes y siguen siendo una opción jurídica válida para que las y los ejidatarios y comuneros designen a sus sucesores.

El Testamento Agrario otorgado ante notaria o notario público, tiene la misma formalidad y fuerza jurídica de una escritura pública.

Ningún sujeto agrario está obligado a cambiar su Lista de Sucesión por un Testamento Notarial.

El sujeto agrario decide, en plena libertad, si prefiere una Lista de Sucesión ante el Registro Agrario Nacional o un Testamento Agrario ante notario e, incluso, un testamento público abierto que incluya, en capítulos separados, sus derechos agrarios y sus bienes civiles.

El programa no impone, no sustituye, no cancela; el programa abre puertas, suma alternativas y fortalece derechos.

La Lista de Sucesión es un documento sencillo, que se deposita en un sobre en el Registro Agrario Nacional y del que el sujeto agrario sólo recibe una constancia de depósito.

El Testamento Agrario Notarial, en cambio, se otorga siguiendo todas las formalidades de las leyes notariales de los estados del país, y queda asentado en el protocolo del notario, no se pierde, no se extravía y el testador recibe un testimonio de su testamento, donde su voluntad queda clara, precisa y jurídicamente protegida.

Además, el testamento notarial permite algo muy valioso:

Que el ejidatario o comunero pueda decidir con detalle quién heredará cada parcela, sus derechos de uso común y su calidad agraria, en armonía con la Ley Agraria, y con la jurisprudencia. Y cuando esa persona también es propietaria de una casa, un solar urbano o un terreno privado, puede aprovechar un solo testamento público abierto –con un capítulo agrario y otro civil– para ordenar con claridad tanto sus derechos agrarios como sus bienes privados.

Si logramos que más ejidatarios y comuneros formalicen su voluntad en vida, disminuirán los juicios intestamentarios, los conflictos internos y los pleitos que tanto dañan a familias y a comunidades. Por eso, participan los Tribunales Unitarios Agrarios que conocen, de primera mano, el costo humano, social y económico de llegar tarde, cuando ya no hubo testamento.

La Procuraduría Agraria, con su estructura territorial y sus organizadores agrarios, abogadas y abogados, se encargarán de ayudar a integrar los expedientes, acompañar a los sujetos agrarios y coordinarse con las notarías participantes en el territorio, especialmente en los Centros de Atención Agraria.

El Colegio Nacional del Notariado Mexicano, por su parte, aporta la fe pública, la técnica jurídica, documentos especiales, sellos, hologramas y la estandarización de formatos y protocolos para que, en todo el país, la sucesión agraria en escritura pública y el testamento público abierto con capítulo agrario y civil, se otorguen con la misma calidad y seguridad jurídica que se brinda en las comunidades urbanas.

El Registro Agrario Nacional recibirá los avisos de testamentos, incluso por medios electrónicos, para asegurar que la voluntad del sujeto agrario se refleje en sus registros.

Estoy convencido que cuando los notarios formalizamos la voluntad sucesoria de un sujeto agrario, no se hace un trámite frío; compartimos y hacemos posible un acto de amor hacia sus familias y de responsabilidad hacia su comunidad. Es colaborar en dejar orden en vida de los sujetos agrarios para que, después del fallecimiento, haya paz y no pleitos; haya certidumbre y no dudas; haya unidad y no división.

Esa es nuestra misión.

Forum NEWS

Conexión virtual

Contabilidad Fiscal 2026

Taller Teórico - Práctico

Ante Mayor Fiscalización...
Evita Contingencias en la Empresa

Hoy hay temas relevantes que a parte de la reforma fiscal, están en Código Fiscal de la Federación y en la Resolución Miscelánea Fiscal que se han identificado muy técnicos. Por ello, es necesario tratarlos adecuadamente y poner en contexto a contribuyentes, contadores, fiscalistas, auditores, asesores y la empresa misma.

Hay aspectos fundamentales que deben revisar las empresas para tomar decisiones informadas y cumplir adecuadamente obligaciones, incluso cuidar la buena marcha sin tener contingencias con la autoridad fiscalizadora.

El temario del taller es realmente ambicioso por su temática, pero necesario abordarlo para tener una preparación acorde a las actuales necesidades donde hay mayor fiscalización y vigilancia de la autoridad.

El curso se realizará por conexión virtual para mayor comodidad y obtendrás constancia con valor curricular, material relacionado y grabación privada del taller.

Abril 14, 15 y 16

17:00 A 19:00

¡Regístrate!

55 6871 7906

El Protocolo orientador para los actos jurídico-agrarios

Not. Patricia Hernández Arteaga
Titular de la Notaría 82 de Morelia, Michoacán

La participación del Notario en los actos jurídicos agrarios requiere de la plena comprensión de las diferencias entre la propiedad privada y la propiedad social amparada por nuestra norma fundamental, su contexto histórico, social y cultural, así como su evolución a lo largo de los años. El entendimiento del origen y la naturaleza misma de los derechos que se ejercen sobre la propiedad en el sector rural resulta esencial para sustentarlos en documentos que verdaderamente brinden certeza jurídica a sus titulares.

Las diversas formas de propiedad en el sector rural son producto del sincretismo cultural entre los usos y costumbres de las comunidades originarias, las formas depropiedad amparadas por las normas vigentes en el imperio español y las prácticas de colonización y fundación de pueblos. Actualmente, aún podemos encontrar litigios sobre restitución o límites territoriales sustentados en un título primordial de la época colonial, o bien inmuebles antiguos que carecen de título de propiedad cierto, por haber sido objeto de las leyes de desamortización de bienes.

Por otra parte, con el surgimiento del ejido en la Ley Agraria de 1915 y su consolidación en la Constitución de 1917, se creó esta forma de propiedad social como un acto de justicia social para la población desposeída del campo mexicano, sujeta a una serie de reglas que buscaban proteger la integridad de los núcleos agrarios y la titularidad de los derechos.

Finalmente, la profunda reforma agraria en la última década del siglo XX potenció la pequeña propiedad en el sector rural, al tiempo que se promovió el surgimiento de nuevas figuras asociativas en materia agraria, que también pueden ser titulares de derechos en materia agraria. Así, la evolución histórica de los regímenes de propiedad en el campo mexicano se ve reflejada en la elevada complejidad técnico-jurídica que conlleva la atención de los distintos asuntos relacionados con la propiedad rural.

El complejo entramado de procedimientos y figuras jurídicas en materia agraria ha hecho necesaria la construcción de todo un andamiaje institucional que atienda la imperiosa necesidad de brindar seguridad jurídica a los sujetos de derecho agrario. Por una parte, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), que desde sus orígenes ha tenido como objetivo el ordenamiento de la propiedad rural; la Procuraduría Agraria, que ha fungido como defensor de los derechos de los sujetos agrarios; el Registro Agrario Nacional, que brinda los servicios registrales y catastrales sobre la propiedad rural, como institución garante de la certeza jurídica sobre la propiedad agraria; así como los Tribunales Agrarios, que brindan puntual solución a las controversias que pudieran surgir, bajo los principios de equilibrio procesal y justicia social.

Por otra parte, el Notariado Mexicano históricamente ha coadyuvado con las autoridades agrarias, prestando sus servicios a los sujetos agrarios y revistiendo de fe pública los distintos actos y procedimientos que requieren de certeza jurídica, de forma que éstos puedan ser validados por los entes públicos.

No obstante lo anterior, la dinámica de las relaciones económicas y sociales siempre están por delante de las instituciones. La cantidad de actos jurídicos sobre derechos agrarios que se celebra cotidianamente en las notarías públicas ha crecido exponencialmente, haciendo indispensable un mayor nivel de coordinación entre autoridades y fedatarios, a fin de que éstos últimos conozcan puntualmente los procedimientos y criterios de las autoridades para realizar su labor con eficacia, al tiempo que las primeras pueden descansar en el Notariado para brindar seguridad jurídica a la ciudadanía.

Para dimensionar la trascendencia de la responsabilidad que compartimos el Notariado Mexicano y las autoridades agrarias, es necesario destacar que más del 50% del territorio nacional se encuentra sujeto a algún tipo de régimen de propiedad social, por lo que en nuestras manos descansa la protección del patrimonio de millones de mexicanos.

Así, derivado de una fluida y cordial coordinación interinstitucional entre el Colegio Nacional del Notariado Mexicano, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y los Tribunales Agrarios, surge la iniciativa de generar un instrumento que brinde a los fedatarios públicos las herramientas esenciales para intervenir eficazmente en los actos jurídicos agrarios en los que la ley les da participación. De esta forma nace en 2022 el ***Protocolo orientador de los actos jurídico-agrarios con participación de las y los Notarios Públicos conforme a la Ley Agraria***, mismo que fue complementado en 2025 en su parte adjetiva.

El protocolo se encuentra dividido en dos grandes apartados. En el primero de ellos se analiza, de forma sustantiva, la celebración de actos con la participación del Notariado, exponiendo, en primer lugar, la celebración de asambleas de formalidades especiales, las reglas para la expedición de las convocatorias y la participación del notario en cada una de las etapas, para posteriormente analizar las formalidades especiales que debe revestir el ejercicio de cada una de las atribuciones que pueden ejercer las asambleas ejidales o comunales.

A continuación, se hace referencia a las sucesiones agrarias y las diferentes formas de ejercer el derecho a heredar en materia agraria, así como la celebración de distintos actos jurídicos respecto de los derechos agrarios, tales como la enajenación de derechos parcelarios, celebración de contratos o convenios de usufructo o garantía, la primera enajenación por dominio pleno, constitución de servidumbres o sociedades, entre otros. Cada uno de estos temas se aborda desde su fundamento jurídico, las formas de participación del Notariado, elementos de existencia y validez, temporalidad, así como los distintos registros y avisos a los que se encuentra sujeto el trámite.

En el segundo apartado, denominado protocolo adjetivo, se incluyen modelos de redacción de los principales actos jurídicos agrarios, que son de gran utilidad práctica para la labor cotidiana en los oficios públicos, brindando homogeneidad y garantizando el cumplimiento de los requisitos legales en los instrumentos que habrán de ponerse a consideración de la autoridad.

Con esta herramienta, las autoridades agrarias y el Notariado Mexicano caminan de la mano para brindar un mejor servicio a la ciudadanía del sector rural. Es indispensable recordar que la naturaleza social del derecho agrario tiene como pilar fundamental la defensa de la propiedad y la producción rural, así como la protección de los titulares de derechos en materia agraria.

En el marco del ejercicio 2026, que ha sido declarado como "Año del Testamento Agrario", los fedatarios públicos debemos reiterar nuestro compromiso de brindar seguridad jurídica a los sujetos agrarios, actuando siempre conforme a los principios de probidad, profesionalismo e imparcialidad, que rigen nuestra función.

Primera Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026,

Ciudad de México

Jornada de Puertas Abiertas

El 14 de febrero, el Colegio Nacional del Notariado Mexicano inauguró el Primer Curso de Actualización Notarial 2026 (CAN) con una Jornada de Puertas Abiertas que reunió a más de mil 300 conexiones simultáneas y una amplia asistencia presencial en la sede del Colegio Nacional.

La jornada marcó el inicio de un ciclo académico itinerante de once sesiones que recorrerá diversas entidades federativas y se reafirmó el compromiso del Colegio con la formación continua, la excelencia técnica y la unidad del notariado nacional.

Desde el mensaje inaugural, el presidente del Colegio, Not. Ricardo Vargas Navarro, subrayó que la capacitación es "la mejor herramienta para el notariado y la clave para mantenerse vigente en la sociedad". Agradeció la presencia de las y los integrantes del Consejo y destacó que el CAN 2026 fue diseñado como un proyecto colectivo, construido con rigor académico y pensado para fortalecer la práctica notarial en todo el país.

La sesión inició con un gesto emotivo: el reconocimiento al Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez, maestro de generaciones, cuya presencia evocó recuerdos de disciplina, rigor y formación jurídica profunda.

Así, el Dr. Domínguez abrió la jornada con una exposición magitral sobre la relación entre los mecanismos alternativos de solución de controversias y la función notarial. Explicó cómo la negociación, mediación y conciliación —todas ellas basadas en la transacción— se

vinculan con la representación legal, orgánica y voluntaria, ámbitos en los que el notariado tiene un papel esencial.

Su análisis sobre la diferencia entre actos de administración y actos de dominio, así como sobre los alcances de los poderes generales y especiales, ofreció criterios claros para la práctica diaria. Con su estilo característico, combinó técnica, historia y humor, recordando que la prudencia jurídica es tan importante como la precisión normativa.

La jornada continuó con la participación de la Not. María Belia Tinoco Martínez, quien hizo su debut académico nacional como coexpositora junto al Not. Héctor Victoria Maldonado, experto en fideicomiso. Su intervención fue recibida con entusiasmo, consolidando su presencia como una nueva voz técnica dentro del espacio académico del Colegio. Ambos abordaron el derecho de reversión en el fideicomiso, una figura ampliamente utilizada en la práctica fiduciaria, pero sin regulación expresa en la ley. Los especialistas precisaron que la reversión no es lo mismo que la revocación ni que la readquisición fiscal, y que su existencia deriva del contrato, no de la ley. Asimismo, analizaron su clasificación según el momento en que se pacta, el momento en que opera, el sujeto que la activa y las obligaciones asociadas.

La exposición incluyó ejemplos de fideicomisos de garantía, fuente de pago y desarrollo inmobiliario, mostrando los retos prácticos que enfrentan las notarías en materia fiscal, contractual y operativa. La claridad conceptual de Belia Tinoco y la experiencia de Héctor Victoria ofrecieron a las y los asistentes una guía sólida para estructurar adecuadamente cláusulas de reversión y proemios notariales.

La tercera exposición del día estuvo a cargo de los notarios Guillermo Carranco y Jorge Orozco, quienes abordaron el trámite sucesorio en sede notarial conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCyF).

Su intervención fue una de las más esperadas, pues el nuevo Código plantea retos interpretativos y operativos para la función notarial. Explicaron la diferencia entre normas sustantivas, procesales y procedimentales, y señalaron que no todas las disposiciones del Código son autoaplicables al notariado.

Del mismo modo, subrayaron la importancia de interpretar el Código de manera armónica con las leyes notariales locales, privilegiando la constitucionalidad y la competencia reservada a las entidades federativas.

También profundizaron en la unidad sucesoria, los puntos de conexión del artículo 89, el controvertido artículo 1118 sobre fallecimientos en el extranjero y la libertad de elección de notario en sucesiones testamentarias. Uno de los momentos más relevantes fue la explicación sobre la eliminación del concepto de incapacidad para personas adultas, conforme a la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la jurisprudencia de la Suprema Corte y el artículo 445 del CNPCyF. Señalaron que la incapacidad legal ya no existe para personas adultas y que la función notarial debe ajustarse a este paradigma, garantizando accesibilidad, ajustes razonables y mecanismos de apoyo. Su análisis sobre apoyos ordinarios, anticipados y extraordinarios ofreció herramientas concretas para la práctica diaria.

La jornada cerró con una exposición brillante de los notarios Juan Cortiñas Barajas y Miguel Ángel Zamora, quienes abordaron la teoría de la causa, el motivo y el fin, desde su origen romano hasta su aplicación práctica en la Ley Antilavado. Zamora explicó la evolución histórica del concepto de causa, desde el Código Napoleónico hasta el Código Civil mexicano de 1928, influido por Bonnecase.

Cortiñas profundizó en el origen romano de la causa como antecedente de la traditio y mostró cómo la confusión histórica entre causa y contrato se trasladó a la doctrina moderna. Ambos coincidieron en que el derecho mexicano adoptó una visión teleológica, donde lo relevante no es la causa, sino el motivo o fin del acto jurídico.

La segunda parte de su plática se centró en la aplicación práctica de estos conceptos en la Ley Antilavado. Señalaron cómo la identificación del motivo determinante puede ayudar al notariado a distinguir operaciones lícitas de operaciones sospechosas, determinar si una operación es reportable y documentar adecuadamente la razón jurídica del acto.

De igual forma, plantearon cómo estos criterios se aplican en poderes irrevocables, contratos de mutuo, transmisiones de propiedad, fideicomisos y actos societarios. Su exposición combinó historia, teoría, técnica jurídica y práctica notarial, ofreciendo una visión integral del papel del notariado en la prevención de operaciones ilícitas.

La primera sesión del CAN 2026 concluyó con un ambiente de entusiasmo, reflexión y compromiso. Las cuatro exposiciones del día mostraron la profundidad técnica, la diversidad temática y la calidad académica que caracterizan al Colegio Nacional del Notariado Mexicano. La presencia de nuevas voces, como la Not. María Belia Tinoco Martínez, confirmó el avance del Colegio hacia una representación más amplia y diversa en sus espacios académicos. La jornada reafirmó que la actualización permanente no es sólo un requisito técnico, sino una responsabilidad pública que fortalece la fe pública y la confianza ciudadana en la función notarial.

Segunda Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026,

Ensenada, Baja California

El 7 de marzo, la ciudad de Ensenada, Baja California se convirtió en sede de la Segunda Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026, una jornada que reunió a notarias y notarios de todo el país en un ambiente de entusiasmo, rigor académico y profunda unidad gremial. Desde primeras horas de la mañana, nueve sedes estatales se conectaron simultáneamente y más de mil cien personas siguieron la transmisión, confirmando que el CAN se ha consolidado como uno de los ejercicios formativos más importantes del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

La presidenta del notariado de Baja California, Alma Andrade Marín, dio la bienvenida con un mensaje cálido y firme, y ante un auditorio lleno subrayó que la actualización permanente es un deber profesional y una expresión de servicio público: "Este espacio nos permite no sólo la excelencia académica, sino la reafirmación de nuestra vocación de servicio", expresó. Su anfitrionía marcó el tono de una jornada que combinó técnica jurídica, reflexión institucional y convivencia entre colegas.

El presidente del Colegio Nacional, Ricardo Vargas Navarro, celebró la presencia de un amplio número de integrantes del Consejo Nacional y destacó que el CAN 2026 cuenta con once sesiones —una más que en ediciones anteriores— que recorrerán el país hasta noviembre. Informó que el curso suma ya mil 178 personas inscritas, reflejo del compromiso del notariado con la formación continua. Destacó también la importancia de la representación equilibrada pues, de nueve expositores del CAN, cinco fueron hombres y cuatro mujeres, de las cuales Baja California aportó a dos expositoras, un gesto significativo en el mes de la conmemoración del Día Internacional de la Mujer.

El primer bloque académico estuvo dedicado a las generalidades del contrato de compraventa, con la participación de la Not. Patricia Lobrada Ortega, el Not. Mario de la Madrid Andrade y el Not. Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra.

La mesa ofreció un análisis claro y profundo sobre la figura jurídica más utilizada en la transmisión de la propiedad. A partir del concepto legal del artículo 2248 del Código Civil, los expositores desglosaron los elementos esenciales del contrato: el efecto traslativo, el precio cierto y en dinero, y la naturaleza del objeto. Joaquín Mendoza explicó que, aunque el Código presenta la compraventa como un hecho ("habrá compraventa cuando..."), su naturaleza contractual se desprende de la estructura misma del acuerdo de voluntades.

En su turno, el Not. Mario de la Madrid profundizó en los supuestos en los que la traslación de dominio no opera de manera inmediata, como en la compraventa de cosa futura, la reserva de dominio o las preventas inmobiliarias, figuras que exigen claridad técnica para evitar confusiones. La mesa abordó también la dis-

tinción entre compraventa civil y mercantil, la figura de la lesión, los vicios ocultos, la compraventa en moneda extranjera y la importancia de distinguir entre precio cierto, verdadero, justo y en dinero. Fue una exposición sólida, útil y directamente aplicable a la práctica diaria.

El segundo bloque se centró en la capacidad en el contrato de compraventa, con la participación del Not. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, la Not. Luz María Diez de Urdanivia del Valle y el Not. Alejandro Carvallo. El panel inició con una reflexión sobre la capacidad como elemento de validez, retomando la regla general del artículo 1798: pueden contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

A partir de ahí, los expositores analizaron los impedimentos legales, convencionales y prácticos que pueden afectar la celebración de una compraventa. Uno de los temas más relevantes fue la prohibición de compraventa entre cónyuges casados bajo sociedad conyugal, figura que, aunque lógica desde la perspectiva patrimonial, exige soluciones técnicas como la modificación de capitulaciones o la liquidación parcial del régimen. La Dra. Diez de Urdanivia profundizó en el nuevo paradigma de la discapacidad, recordando que la incapacidad legal ha sido sustituida por un modelo de apoyos y ajustes razonables, lo que obliga al notariado a actualizar criterios y prácticas. El Not. Alejandro Carvallo abordó con claridad la capacidad de los extranjeros para adquirir inmuebles, distinguiendo entre capacidad, legitimación y prohibiciones constitucionales, especialmente relevantes en una entidad fronteriza como Baja California. La mesa analizó también el derecho del tanto, el derecho de preferencia, la acción de retracto, la nulidad convalidable y la vigencia del llamado Acuerdo Green, cuya aplicación práctica fue objeto de un análisis técnico particularmente útil para las notarías.

El tercer bloque estuvo dedicado a las modalidades de la compraventa, con la participación de la Not. Melanie Aglael Graciano Béjar, la Not. Felisa Olinda Sáenz Sepúlveda y el Not. José Manuel Nuncio Rodríguez.

El notario Nuncio abrió la sesión explicando que una modalidad surge cuando se altera cualquiera de las características de la compraventa ordinaria: bilateralidad, onerosidad, conmutatividad, consensualidad, formalidad, instantaneidad o libre discusión. A partir de esta premisa, el panel analizó modalidades típicas –como la compraventa ***ad mesuram***, ***ad corpus***, por acervo, en abonos y con reserva de dominio– y modalidades atípicas creadas por la autonomía de la voluntad.

Por su parte, Felisa Olinda Sáenz explicó que la transmisión de la propiedad no es una obligación del vendedor, sino un efecto del contrato, lo que tiene implicaciones importantes para comprender figuras como la reserva de dominio. Melanie Graciano abordó la compraventa en abonos, destacando la necesidad de regular con precisión el calendario de pagos, los intereses y las consecuencias del incumplimiento. El panel explicó también el pacto de no vender a determinada persona, el pacto de preferencia por el tanto, la prohibición de retroventa y la importancia de distinguir entre cláusulas accidentales y verdaderas modalidades. Fue una exposición rica, técnica y directamente vinculada con los retos cotidianos de la función notarial.

La sesión de Ensenada concluyó con un ambiente de entusiasmo, reflexión y compromiso. La anfitrionía del notariado de Baja California, la presencia del Consejo Nacional y la participación activa de las y los expositores demostraron, una vez más, que la excelencia técnica y la unidad gremial son pilares esenciales para la seguridad jurídica y la confianza pública.

Certeza Jurídica: El cimiento del derecho a una vivienda adecuada.

Mujeres

% de los hogares con jefatura femenina en viviendas propias o que se están pagando que no cuentan con escrituras o están a nombre de una persona distinta

33.70%

Personas Indígenas

% de las personas indígenas jefas de hogar que residen en una vivienda propia o que se está pagando, que no cuentan con escrituras o están a nombre de otra persona

43.70%

Personas Afrodescendientes

% de las personas afromexicanas o afrodescendientes jefas de hogar que residen en una vivienda propia o que se está pagando, que no cuentan con escrituras o están a nombre de otra persona

37.70%

Personas con Discapacidad

% de las personas con discapacidad que viven solas, en una vivienda propia o que se está pagando, que no cuentan con escrituras o están a nombre de una persona distinta

35.00%

Personas adultas mayores

% de las personas adultas mayores jefas de hogar, en viviendas propias o que se están pagando, que no cuentan con escrituras o están a nombre de otra persona

24.80%

Jóvenes

% de los hogares unipersonales de personas jóvenes en viviendas propias o que se están pagando, que no cuentan con escrituras o están a nombre de una persona distinta

61.30%

Habitar con seguridad no es un privilegio: es la condición desde la cual una familia construye patrimonio, ejerce su autonomía y accede a otros derechos fundamentales. El artículo 4º constitucional y los instrumentos internacionales suscritos por México son claros: el Estado tiene la obligación de garantizar viviendas no solo existentes, sino adecuadas. Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de la ONU, la certeza jurídica en la tenencia es condición “sine qua non” de esa adecuación. Sin ella, el derecho a la vivienda es letra muerta.

Los datos que aquí se presentan nombran el problema con precisión: mujeres jefas de hogar, personas indígenas, afrodescendientes, personas mayores, jóvenes y personas con discapacidad encabezan las tasas de inseguridad en la tenencia. No son rezagos administrativos; son expresiones de estructuras de discriminación que se perpetúan a través de la precariedad jurídica y que ninguna política habitacional responsable puede ignorar.

Desde SEDATU impulsamos esa agenda: modernización de catastros, regularización accesible y la construcción de viviendas con enfoque de derechos humanos, dirigidas a grupos históricamente discriminados por condición o por ingreso. Construir vivienda sin certeza jurídica es construir sobre arena. La responsabilidad es compartida. Sin seguridad jurídica no hay vivienda adecuada, no hay ciudad incluyente y no hay bienestar posible.

Fuentes:
CPEUM, art. 4º; Observación General No. 4, Comité DESC-ONU (1991); ENIGH 2022, INEGI; CONAVI 2024; 5º Seminario Notarial de Vivienda, SEDATU (2025); SEDATU, con información de diversas fuentes: CONAVI (2025), INEGI (ENVI, 2020; ENIGH, 2024; ENADIS, 2024).

Desarrollo Territorial
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

19° SEMINARIO

de Actualización Fiscal y Legislativa

"Notario Miguel Ángel Fernández Alexander"

Reseña y análisis crítico de las exposiciones y conclusiones

El 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa "Notario Miguel Ángel Fernández Alexander" constituyó un foro de alto nivel en el que convergieron destacados especialistas, autoridades jurisdiccionales y miembros del Notariado Mexicano, bajo un ambiente de rigurosa reflexión técnica y fortalecimiento institucional.

Celebrado los días 16 y 17 de enero de 2026 en el Pepsi Center, del *World Trade Center* de la Ciudad de México, el evento refrendó el compromiso de la función notarial con la consolidación de la certeza jurídica, la legalidad y la modernización profesional, ofreciendo un espacio idóneo para la actualización normativa y la discusión de los desafíos emergentes.

Panel 1. **Efectos fiscales en las promesas de celebrar compraventa a cargo del notario**

Ponencia: ***Notario Héctor J. Victoria Maldonado y Notaria Marianne Olivier Morán.***

La conferencia inaugural ofreció un análisis profundo sobre la naturaleza de la promesa de compraventa como contrato preparatorio, enfatizando los riesgos inherentes a la recaracterización fiscal. Se puntualizó la obligación de acumular ingresos conforme al momento en que se emita el CFDI y de que se realice la entrega del bien o se efectúe el cobro, lo que ocurra primero. Asimismo, se destacó que, en caso de que la operación se configure como compraventa, esta será considerada actividad vulnerable para efectos de la prevención de lavado de dinero.

Panel 2. **La actuación del notario en el protocolo agrario**

Ponencia: ***Maestro Alberto Pérez Gasca, Maestro Wolfgang Rodolfo González Muñoz y Maestro Luis Jiménez Guzmán.***

Moderación: ***Notario Miguel Ramírez Silva.***

En este panel se abordó sobre la relevante intervención notarial en procesos agrarios como sucesiones, asignaciones de parcelas y contratos de aprovechamiento, además de su papel en sociedades rurales. Se esclareció la naturaleza del testamento agrario y la importancia del aviso al Registro Agrario Nacional (RAN). Se subrayó que la cesión de derechos parcelarios, mediante ratificación notarial, se considera actividad vulnerable, lo que implica obligaciones reforzadas en materia de prevención de ilícitos.

Panel 3. **La relación del Notariado Mexicano y la nueva Suprema Corte de Justicia.**

Ponencia: ***Ministro Irving Espinosa Betanzo***

Moderación: ***Notario Ricardo Vargas Navarro y Notario Raúl Contreras Bustamante.***

El Ministro Espinosa Betanzo resaltó la trascendencia del diálogo institucional entre la Suprema Corte de Justicia de la Nación y el Notariado Mexicano, con énfasis en el rol del notario como agente preventivo de legalidad y su contribución fundamental a la estabilidad del tráfico jurídico en México.

Panel 4. **La actuación del notario en la vivienda del bienestar**

Ponencia: ***Maestra Jabnely Maldonado Meza, Senador Luis Armando Melgar Bravo, Doctor José Alfonso Iracheta Carroll y Maestro Víctor Rubén Guzmán Dagnino.***

Moderación: ***Notario Leonardo Pedraza Hinojosa.***

Esta mesa de análisis abordó el papel estratégico del notariado en el Compromiso 49: Programa Masivo de Escrituración, en el cual destacó que "el notariado asume un rol clave en la formalización de la propiedad una vez regularizado el suelo por el INSUS".

Uno de los puntos más relevantes fue la advertencia de que la compraventa de vivienda del bienestar podría constituir una actividad vulnerable, incluso cuando existe participación gubernamental. Esto implica que el notariado debe

aplicar controles reforzados en materia de prevención de operaciones ilícitas, manteniendo vigilancia estricta en identificación, beneficiario controlador y documentación soporte.

Asimismo, el panel subrayó que la vivienda del bienestar no sólo es un programa social, sino un proceso jurídico complejo que requiere coordinación entre autoridades y notariado para garantizar certeza, trazabilidad y seguridad patrimonial a las familias beneficiarias.

FIRMA DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN

El Colegio Nacional del Notariado Mexicano formalizó acuerdos de colaboración con diversas instituciones federales.

El primero con la Procuraduría Agraria, con el cual se suscribió un convenio de colaboración orientado a fortalecer la certeza jurídica en el ámbito rural mediante la implementación del Programa Nacional Notarial de Testamentos Agrarios. Este acuerdo impulsa la participación del notariado en la formalización de listas de sucesión y en la atención directa a ejidos y comunidades a través de la figura del "Notario de Territorio", contribuyendo a reducir el rezago sucesorio y a garantizar la protección de los derechos de los sujetos agrarios.

Mediante este convenio se refrenda el compromiso institucional del notariado con la inclusión, la legalidad y el acceso efectivo a la seguridad patrimonial en zonas rurales.

De igual forma, el segundo convenio de colaboración con la Secretaría de Gobernación orientado a fortalecer los procesos de verificación de identidad a través del RENAPO. Este acuerdo permitirá robustecer los mecanismos de autenticación documental y mejorar la interoperabilidad entre instituciones, de manera de reforzar la seguridad jurídica en la actuación notarial.

Con este acuerdo reafirma el compromiso del notariado con la modernización de los sistemas de identificación y con la protección del derecho a la identidad como pilar fundamental del tráfico jurídico seguro.

Panel 5. El notariado y el nuevo Poder Judicial

Ponencia: Dr. José de Jesús Becerra Ramírez, Magistrada Indira Isabel García Pérez, Magistrado Rufino H. León Tovar, Magistrada Ixchel Alzaga Alcántara y Magistrado Diego Armando Guerrero García.

Moderación: Notario Raúl Juan Contreras Bustamante.

En este panel se expusieron los alcances de la transformación judicial y su impacto en la función notarial, destacando la necesidad de una constante actualización jurisprudencial y la complementariedad entre jueces y notarios en la salvaguarda de los derechos fundamentales.

SEGUNDO DÍA DE ACTIVIDADES (17 DE ENERO DE 2026)

Panel 1. Compliance fiscal y los acuerdos conclusivos como mecanismo alternativo de solución de controversias fiscales: alcance, efectos y retos.

Ponencia: Maestro César Iván de la Torre, Contador Público Certificado Rolando Silva Briseño, Notario Miguel Ángel Martínez Lozano y Notario Héctor Guillermo Galeano Inclán.

Se inició el segundo día de actividades con el análisis de la utilidad de los acuerdos conclusivos como herramienta para la resolución anticipada y consensuada de controversias fiscales, permitiendo la eliminación total de multas al regularizar la situación contributiva de los sujetos involucrados.

Panel 2. **Efectos civiles, fiscales y de PLD del Contrato de Donación**

Ponencia: ***Notario Fernando Antonio Cárdenas González.***
Moderación: ***Notaria Luz María Díez de Urdanivia del Valle.***

El expositor puntualizó que las donaciones de bienes inmuebles se consideran actividades vulnerables desde la perspectiva de prevención de lavado de dinero, en contraste con las donaciones en efectivo o acciones, las cuales no revisten tal carácter. Se enfatizó la necesidad de observar la normativa estatal aplicable y los criterios fiscales actuales.

Panel 3. **Aspectos prácticos fiscales en la actuación notarial en 2026**

Ponencia: ***Notario Heriberto Castillo Villanueva.***
Moderación: ***Notaria Ana Lilia Janet Porras Figueroa.***

Para este tercer panel se examinaron los principales desafíos fiscales para el ejercicio 2026, entre los que destacan la acumulación de ingresos, la exigencia de una razón de negocios, la fiscalización electrónica y las obligaciones derivadas de operaciones inmobiliarias, elementos que demandan una actualización profesional constante.

Panel 4. **Inteligencia Artificial y Ontología Notarial**

Ponencia: ***Ingeniero Brucelee Javier Campos Alvarado, Notario Claudio Juan Ramón Hernández de Rubín y Notario Marco Antonio Ruiz Aguirre.***

La mesa reflexionó en torno a los retos éticos y conceptuales que plantea la digitalización y el uso de inteligencia artificial en la función notarial, con énfasis en la relevancia de la ontología notarial como marco conceptual y la imperiosa necesidad de preservar la esencia de la fe pública en el entorno digital.

Panel 5. **Novedades en materia de Prevención de Lavado de Dinero**

Ponencia: ***Licenciado Edgar Antonio Aquiahuatl Simón y Licenciado Castor Álvarez Ortiz.***
Moderación: ***Notario Luis Miguel Martínez Palomares.***

Autoridades del Servicio de Administración Tributaria (SAT) expusieron sobre las actualizaciones más relevantes en materia de prevención de lavado de dinero, con énfasis en los nuevos criterios sobre beneficiario controlador, reducción de umbrales, conservación documental y el robustecimiento de controles internos.

Panel 6. **Actualización en materia de Prevención de Lavado de Dinero**

Ponencia: ***Maestra Mireya Valverde Okón, Maestro David Ascensión Vargas y Notario Héctor Manuel Cárdenas Villarreal.***
Moderación: ***Miguel Ángel Zamora y Vega.***

Para cerrar el seminario, la última conferencia se basó en detalles sobre el cumplimiento en materia de prevención de lavado de dinero, el cual ha dejado de ser optativo, posicionando la capacitación, la prevención proactiva y la auditoría como pilares fundamentales para la salvaguarda de la función notarial.

CONCLUSIONES

El 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa confirmó la vigencia y trascendencia del Notariado Mexicano como garante de la certeza jurídica, agente preventivo de legalidad y actor estratégico en la modernización del Estado.

Las dos jornadas ofrecieron herramientas técnicas de vanguardia, criterios actualizados y una perspectiva integral sobre los retos fiscales, agrarios, tecnológicos y de prevención de lavado de dinero que delinearán la práctica notarial en el año 2026.

CÓMO SER PARTE

Con el programa Testamento Save the Children México AC, invitamos a las y los notarios a ofrecer un descuento especial a quienes otorguen un legado en apoyo a la niñez vulnerable. Las y los Notarios participantes se publicarán en nuestra web para contacto directo: **www.savethechildren.mx**

EL PODER DE UN LEGADO

Agradecemos a las y los Notarios por sensibilizar sobre la importancia de formalizar un testamento para proteger a menores de edad y su patrimonio. También, por informar sobre la posibilidad de otorgar un legado para apoyar a niñas y niños para que sobrevivan, aprendan y estén protegidos.

En Save the Children, los legados son una de las formas más importantes de transformar vidas. Los legados en dinero permiten brindar ayuda inmediata a la niñez afectada por emergencias humanitarias y los efectos del cambio climático.

COMUNICACIÓN

Save the Children México, A.C. envía año con año a las y los donantes con permiso activo para recibir correos electrónicos, información sobre los legados, cómo formalizarlos e incluso facilita la comunicación con las Notarías para generar la primera cita.

Save the Children es la organización independiente líder en la promoción y defensa de los derechos de la niñez. Trabaja en más de 120 países atendiendo situaciones de emergencia y programas de desarrollo. Ayuda a niños, niñas y adolescentes a lograr una niñez saludable y segura, a que puedan aprender y vivan libres de violencia. En México trabaja desde 1973 con programas de salud y nutrición, educación, protección infantil y defensa de los derechos de la niñez y adolescencia, en el marco de la Convención sobre los Derechos del Niño de Naciones Unidas.

¿Quieres apoyar con un descuento especial para quienes incluyan un legado a Save the Children México A.C.?

Contacto:

ivonne.alvarado@savethechildren.org
Cel. 56 3378-2119

visita apoyo.savethechildren.mx/testamento

Save the Children

Foro 8M:
Liderazgo, Autonomía y Resiliencia

Una jornada para pensar el presente y futuro de las mujeres en México

El Colegio Nacional del Notariado Mexicano celebró el "Foro 8M: Liderazgo, Autonomía y Resiliencia", un encuentro que reunió a más de 25 especialistas de distintos ámbitos para reflexionar sobre el papel de las mujeres en la vida pública, jurídica, económica y tecnológica del país. Organizado en colaboración con la Colectiva Nacional Sorora, el foro se desarrolló en la sede del Colegio en la Ciudad de México y fue transmitido en vivo para notarias, notarios y público general, consolidándose como un espacio nacional de diálogo, análisis y construcción colectiva.

Desde el inicio se subrayó que el foro giraba en torno a tres conceptos esenciales: liderazgo como reconocimiento e influencia; autonomía como poder y capacidad de decisión; y resiliencia como fortaleza ante la adversidad. Estos ejes guiaron una conversación amplia que entrelazó periodismo, políticas públicas, economía, justicia, ética tecnológica y experiencias de vida, mostrando que la igualdad sustantiva no es una aspiración abstracta, sino un proceso que se construye desde múltiples frentes.

Uno de los primeros temas abordados fue la construcción de la verdad en un entorno saturado de información. Se destacó que vivimos en una época donde "nunca habíamos tenido tantas voces hablando al mismo tiempo", pero que la multiplicidad de voces no garantiza la veracidad. La

verdad –se dijo– no aparece sola: se investiga, se contrasta y se expresa con responsabilidad. Desde el periodismo se recordó que, así como el notariado sostiene la fe pública con base en evidencia jurídica, el periodismo sostiene la confianza pública con base en información verificada. Se analizó la evolución del lenguaje mediático hacia narrativas más cuidadosas y dignas, impulsadas en gran medida por mujeres que han logrado visibilizar temas históricamente relegados, como la violencia de género, la brecha salarial y el trabajo de cuidados.

La reflexión histórica mostró que la participación de las mujeres en la prensa ha sido una conquista gradual. Se recordó que muchas debieron escribir bajo seudónimos para evitar estigmas y que, aún hoy, persisten brechas significativas: en los principales diarios del país, 71 hombres y sólo 19 mujeres escriben columnas de opinión. Esta desigualdad evidencia la necesidad de seguir abriendo espacios de influencia pública y de fortalecer la presencia femenina en la construcción de la conversación nacional.

El foro avanzó hacia la autonomía económica, entendida como la capacidad de las mujeres para decidir sobre su propio proyecto de vida. Se destacó que emprender en nuevas áreas permite diversificar ingresos y construir independencia financiera. Se habló de la curva de vida productiva y de cómo el mercado laboral cambia con la edad, pero que esto no debe vivirse como un límite, sino como una oportunidad para reinventarse. "En lugar de sentarnos a llorar, lo que tenemos que hacer es ver qué podemos hacer para seguir siendo y creciendo", se afirmó con contundencia.

La conversación se adentró en el papel de la política pública como herramienta para la autonomía. La Secretaría de Economía ha impulsado acciones afirmativas en normas oficiales mexicanas, con la incorporación de ajustes técnicos que reconocen diferencias reales entre mujeres y hombres. También se destacó la importancia de la certificación "Hecho en México", accesible para personas físicas y pequeñas empresas.

Se invitó a las mujeres a construir patrimonio propio, y se recordó que la autonomía económica se fortalece cuando se cuenta con bienes, derechos y herramientas formales. Se subrayó la importancia de registrar marcas, proteger el talento y formalizar actividades comerciales. Instituciones como la Fundación Barra Mexicana ofrecen asesoría gratuita en temas fiscales, comerciales y de propiedad intelectual, lo que permite que más mujeres transiten de la informalidad a la formalidad. También se presentó una iniciativa de ONU Mujeres, el Tecnológico de Monterrey y la Fundación Visa, que acompaña emprendimientos de cuidado infantil, de personas mayores o con discapacidad, fortaleciendo el ecosistema de cuidados como base de la autonomía económica.

El foro dedicó un espacio central al acceso a la justicia, con énfasis en que hablar de justicia es hablar del corazón del Estado de derecho. Se destacó la importancia de que las mujeres no sólo ocupen espacios de decisión, sino que representen a quienes históricamente no han tenido voz. La Ministra Lenia Batres ofreció una reflexión profunda sobre el momento histórico del feminismo: "vivimos un momento que no tiene parangón en nuestra historia; el feminismo nunca había tenido un alcance tan amplio ni había sido reivindicado de forma tan masiva". Subrayó que la transformación más profunda no ocurre en los edificios del poder, sino en la vida doméstica, donde por siglos se reprodujeron jerarquías de género sin testigos. Se destacó la importancia de acercar el Poder Judicial a la ciudadanía y de fortalecer la perspectiva de género en la impartición de justicia.

Finalmente, el foro incorporó un espacio dedicado a la ética e inteligencia artificial, un tema crucial para profesiones basadas en la confianza pública. Se explicó que la IA no "piensa", sino que predice y que, si los datos contienen sesgos, la IA los reproduce. Por ello, la ética no es un accesorio, sino una arquitectura que define límites, controles y supervisión humana. Se analizaron riesgos reales en igualdad, trabajo, privacidad, identidad y verdad, así como desafíos específicos para el notariado: documentos generados por IA sin trazabilidad, suplantación mediante deepfakes, identidades digitales falsificadas y contratos automatizados sin verificación de voluntad real. Se subrayó que la IA puede fortalecer la función notarial si se adopta con cuidado, bajo tres condiciones: supervisión humana obligatoria, protección estricta de datos personales y trazabilidad completa. Se destacó que el liderazgo femenino mejora la calidad ética de las instituciones y que, cuando las mujeres lideran procesos de certificación y fe pública, la IA se vuelve más humana, prudente y justa.

El Foro 8M "Liderazgo, Autonomía y Resiliencia" se consolidó como un espacio nacional de reflexión profunda sobre el papel de las mujeres en la construcción de verdad, justicia, autonomía económica y ética tecnológica. El Colegio Nacional del Notariado Mexicano reafirmó su convicción de que liderazgo, autonomía y resiliencia no son sólo conceptos, sino prácticas que fortalecen la vida democrática, la igualdad sustantiva y la confianza pública. En un país que sigue transformándose, estos principios son brújula y compromiso.

Ceremonia de Inauguración del Foro 8M

Liderazgo, Autonomía y Resiliencia

5 de marzo de 2026
09:00hrs.
CDMX
Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Muy buenos días...

Saludo con mucho gusto al Doctor Ricardo Vargas Navarro, presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, a quien agradezco la amable invitación para acompañar esta ceremonia de Inauguración del FORO 8M Liderazgo, Autonomía y Resiliencia.

Asimismo, saludo y aprovecho para agradecer a todas las personas especialistas que acompañan el Foro, quienes nos brindarán sus valiosas aportaciones en el evento que nos convoca.

El tema que hoy nos reúne nos lleva a reconocer que, si bien el derecho a la igualdad entre mujeres y hombres ha sido proclamado como un bien universal, la realidad sigue siendo contundente y dolorosa.

La desigualdad de género no es un fenómeno reciente ni accidental; tiene raíces históricas y sociodemográficas profundas que han alimentado, generación tras generación, un círculo vicioso que impregna la vida de las mujeres desde la primera infancia.

Y lo más grave no es únicamente la falta de ingresos, la discriminación o la exclusión de los espacios de decisión, sino algo aún más profundo: que muchas mujeres ni siquiera saben que sus derechos están siendo vulnerados, porque nadie les ha dicho que tienen derechos.

Ese desconocimiento limita aspiraciones, frena el desarrollo y mantiene a muchas mujeres atrapadas en una desigualdad estructural que pocas veces logran nombrar y, por tanto, difícilmente pueden combatir.

Quiero agradecer muy encarecidamente a las organizaciones convocantes a este Foro, al tiempo de reiterar mi reconocimiento al Colegio Nacional del Notariado Mexicano por impulsar este tipo de discusiones sobre las tremendas realidades que, al día de hoy, seguimos enfrentando como sociedad.

Hago votos porque espacios de discusión como este que estamos inaugurando generen impactos reales en la vida de millones de mujeres y hombres, en México y en el mundo, porque la igualdad es un tema que atañe, que convoca y que tiene efectos redundantes en la humanidad en su conjunto.

¡Muchas gracias!

Palabras de la **Mtra. Ana María Kudisch Castelló,**
presidenta de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados

Nombrar para transformar: el nacimiento de SORORA

Desde la colectiva 50+1 hemos decidido transitar, evolucionar y construir un nuevo proyecto en torno a las causas del feminismo, con una visión más integral de las agendas que hoy movilizan a las mujeres.

En el marco del 8M, fecha histórica que conmemora la lucha de quienes abrieron camino para el ejercicio de los derechos que hoy tenemos y de aquellos que aún están pendientes, llevamos a cabo la presentación oficial de **SORORA**. Se trata de una asociación que no surge desde la división, sino desde la conciencia; desde el aprendizaje y desde la convicción de que la sororidad no es un discurso, sino una práctica cotidiana.

"No somos números, somos personas, somos mujeres, somos SORORA"

SORORA, significa transformar la empatía en estructura, el respaldo mutuo en política de colaboración y la experiencia compartida en herramienta de crecimiento colectivo.

Nuestra visión es consolidar nuestra asociación como agente de cambio social, comprometida con la igualdad sustantiva. Promover el empoderamiento de las mujeres distintos ámbitos y la eliminación de la discriminación, la segregación, la exclusión y las barreras que obstaculizan el libre ejercicio de los derechos de las mujeres. Con el objetivo fundamental ·de apoyar la defensa y promover el respeto de los derechos de niñas, niños, adolescentes y mujeres.

#SoySORORA
#JuntasPorLaIgualdad

SORORA una colectiva que no surge desde la división, sino desde la conciencia. Desde el aprendizaje. Desde la convicción de que la sororidad no es un discurso, es una práctica cotidiana. **SORORA** es un nombre breve, contundente y abierto. Su fuerza está en su sonoridad y en su significado: mujeres que se reconocen, se respaldan y avanzan juntas. No nace para excluir. Nace para sumar. No desde la confrontación. Nace desde la decisión de hacerlo distinto.

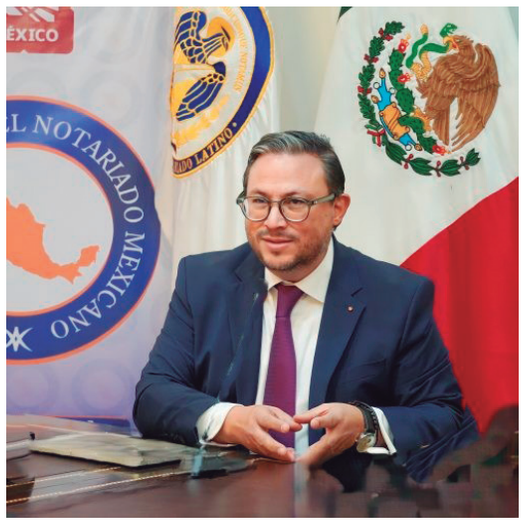
La elección del nombre no es casual. Proviene del concepto de sororidad, entendido como solidaridad y colaboración entre mujeres, basadas en el respeto y la empatía. No se limita a un principio emocional; se convierte en un eje organizativo. Creemos en el liderazgo femenino con carácter; con diálogo firme, con estructura, y con pluralidad de voces. **SORORA** es más que un nombre. Llamarse **SORORA** implica asumir que la cooperación es una estrategia de fortalecimiento profesional.

www.soysorora.org facebook.com/sororaac @sorora.ac @SororaAC sorora.ac@gmail.com 55-48-34-80-56

La importancia de la corresponsabilidad en los cuidados

Reflexión sobre el sistema de cuidados: compromisos y responsabilidades

Por: Not. Ricardo Gutiérrez Pérez
Titular de la Notaría 68 de la Ciudad de México



Hablar de "sistema" puede parecer algo lejano o abstracto. Sin embargo, el sistema inicia en lo cotidiano y también se refleja en lo público. Desde mi experiencia como hombre, considero fundamental asumir compromisos claros, medibles y no sólo simbólicos ante esta realidad.

Dedicar tiempo y estar presente en los cuidados de niñas, niños, personas mayores o con discapacidad en nuestra familia no debe considerarse simplemente una "ayuda". La corresponsabilidad implica que el cuidado no es un acto esporádico, sino una responsabilidad constante que requiere aprendizaje y disposición para realizar tareas que otros hacen por nosotros.

Cuidar no debe entenderse como un acto heroico ni extraordinario: es parte de nuestra adultez y de nuestra ciudadanía. Si los hombres sólo asumimos estos roles cuando recibimos reconocimiento, no generamos un cambio real; simplemente buscamos aplausos por cumplir con lo mínimo.

La incidencia en el sistema de cuidados también implica exigir políticas públicas que respalden estos compromisos. Hablar de cuidados es hablar de presupuestos, servicios, diseño institucional y derechos. Es necesario que los hombres participemos activamente en estos temas, impulsando transformaciones reales desde lo personal hasta lo colectivo.

Para finalizar, quiero resaltar una idea sencilla: un país que cuida es un país con posibilidades, donde se puede estudiar, trabajar y vivir con mayor dignidad. Avanzar hacia un sistema de cuidados no es un favor para las mujeres, sino una deuda histórica y una condición indispensable para la igualdad. Es, además, una invitación para que los hombres asumamos nuestra parte tanto en el ámbito privado como en el público, sin buscar aplausos, sin excusas y con constancia.

El bienestar en el hogar no se logra por arte de magia. Si hay alimento, ropa limpia y todo lo necesario para salir adelante cada día, es porque existe un trabajo previo, un esfuerzo importante. Tomar conciencia diaria sobre el valor de estas tareas junto a nuestros hijos, hijas, pareja, abuelos y abuelas, nos ayuda a reconocer su importancia y a comprender que forman parte fundamental de nuestro bienestar.

Si todos y todas contribuimos, lograremos que las nuevas generaciones participen activamente en el reparto de cuidados, con la conciencia de que no es sólo responsabilidad de las mujeres, sino de toda la familia. En mi experiencia personal, crecí en un hogar donde las labores se distribuían equitativamente entre todos los hermanos y hermanas, sin distinciones. Así aprendí la importancia de redistribuir el trabajo y ser corresponsables como familia. Creo firmemente que, si seguimos este ejemplo, construiremos un mundo mejor.

Desarrollo Territorial
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
INSUS
INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE

¡La regularización y la escrituración
ofrecen beneficios para ti, tu familia
y la comunidad!

Conoce la guía para
la regularización del suelo y la vivienda

Escanea el Código QR

Visita: https://www.gob.mx/insus/

En APAC no existen los límites
y con tu donación seguiremos
rompiendo barreras

Dona y sé parte del cambio

apac
Asociación Pro Personas con **Parálisis Cerebral**

Visita de
la Mtra. Elisa de Anda Madrazo
al Colegio Nacional del Notariado Mexicano
Un diálogo estratégico rumbo a la Quinta Ronda del GAFI

El Colegio Nacional del Notariado Mexicano recibió a la Mtra. Elisa de Anda Madrazo, presidenta del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), en un encuentro que reunió a notarias, notarios, abogadas, abogados y contadoras y contadores públicos de todo el país. La sesión, celebrada en la sede del Colegio y transmitida en línea; congregó a más de 600 personas conectadas, lo cual reflejó el interés del gremio por comprender los nuevos estándares internacionales en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

La visita se realizó en un momento decisivo: México se encuentra en plena Quinta Ronda de Evaluaciones Mutuas del GAFI, un proceso que definirá la posición del país en materia de cumplimiento, efectividad y mitigación de riesgos.

La jornada fue inaugurada por el presidente del Colegio, Not. Ricardo Vargas Navarro, quien destacó la disposición del notariado mexicano para colaborar con las autoridades, participar en el parlamento abierto de la reforma a la Ley Antilavado y contribuir a la elaboración de reglas secundarias que brinden certeza operativa. Destacó que el notariado no es un vigilante del sistema financiero, sino "un muro de contención" que evita que recursos ilícitos se legitimen mediante actos jurídicos.

Agradeció también la presencia del presidente de la Unión Internacional del Notariado, David Figueroa Márquez, así como de representantes de la Barra Mexicana de Abogados y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, a los cuales les resaltó que la prevención del lavado de dinero es una responsabilidad compartida entre profesiones que operan en la frontera entre la legalidad y la economía real.

La Mtra. Elisa de Anda inició su intervención reconociendo la capacidad de organización del Colegio y el compromiso del gremio. Explicó que el GAFI no es un organismo internacional tradicional, sino un grupo técnico de acción integrado por funcionarios públicos especializados en regulación, supervisión, investigación y política pública. Esta estructura –señaló– permite que el GAFI sea ágil, dinámico y altamente técnico, sin la rigidez diplomática de otros organismos multilaterales. A diferencia de los cuerpos basados en tratados, el GAFI opera mediante estándares, evaluaciones y presión internacional, lo que le otorga una fuerza normativa que, aunque no es jurídica en sentido estricto, sí es determinante en la práctica financiera global.

A partir de ahí, ofreció una explicación clara sobre la naturaleza del GAFI, su estructura y su alcance. Recordó que el organismo opera a través de una red global de más de doscientas jurisdicciones, articuladas mediante nueve organismos regionales, entre ellos GAFILAT. Cuando un país presenta deficiencias estratégicas, puede ser identificado en listas de alto riesgo, lo que genera consecuencias inmediatas en el sistema financiero internacional. La presidenta del GAFI subrayó que estas listas no son sanciones formales, pero funcionan como señales que

mercados e instituciones financieras toman muy en serio. La inclusión de un país en ellas puede afectar inversiones, flujos financieros y relaciones comerciales.

Explicó también que la Quinta Ronda de Evaluaciones Mutuas se caracteriza por un énfasis renovado en la efectividad. No basta con tener leyes bien redactadas; lo que importa es cómo funcionan en la práctica. El GAFI evalúa resultados: investigaciones, reportes de operaciones sospechosas, recuperación de activos, supervisión, coordinación interinstitucional y capacidad real del país para mitigar riesgos. La presidenta aclaró que, por conflicto de interés, no participa en la evaluación de México, la cual es encabezada por la vicepresidencia del organismo. Sin embargo, destacó que México ha mostrado avances importantes y que la coordinación entre autoridades y sector privado será clave para obtener un resultado positivo.

Uno de los momentos más relevantes de la sesión fue su explicación sobre el papel del notariado como ***gatekeeper***. De Anda Madrazo fue enfática: los criminales han desplazado sus operaciones del sistema financiero hacia los servicios profesionales, incluyendo notarios, abogados y contadores. El crimen organizado se ha profesionalizado, subcontratando especialistas para ocultar recursos ilícitos mediante estructuras societarias, operaciones inmobiliarias, fideicomisos, cambios societarios recurrentes y transacciones sin lógica económica. Por ello, el notariado debe fortalecer su capacidad de detección temprana, sin asumir funciones de investigación que corresponden a la autoridad. Su responsabilidad –dijo– es identificar señales de alerta y reportarlas oportunamente.

La presidenta del GAFI insistió en que no son los notarios quienes son vulnerables, sino ciertos servicios notariales. El reto consiste en identificar qué actos presentan mayor exposición, dónde se concentran los riesgos y cómo asignar recursos de cumplimiento de manera proporcional. Explicó que el enfoque basado en riesgos es la piedra angular del sistema internacional: no se trata de revisar todo, sino de revisar bien aquello que representa un riesgo real.

Compartió también tipologías relevantes para el notariado, basadas en reportes internacionales: ventas rápidas de inmuebles sin lógica económica, pagos fragmentados o realizados por terceros, sociedades recién constituidas con actividad inexplicable, operaciones de alto valor con cambios societarios recientes y discrepancias entre valor real y valor declarado. Advirtió que estas señales de alerta deben ser conocidas, compartidas y actualizadas dentro del gremio para fortalecer la prevención.

Asimismo, invitó al Colegio a generar espacios de intercambio de mejores prácticas, pues la experiencia colectiva es una herramienta poderosa para anticipar riesgos.

La presidenta del GAFI abordó también un tema emergente: los activos virtuales. Explicó que su uso ha crecido de manera acelerada,en especial las stablecoins, que permiten mover recursos transnacionalmente sin fricciones del sistema financiero tradicional. El GAFI fue el primer organismo en fijar estándares para regularlos, incluyendo registro obligatorio, trazabilidad y obligaciones de identificación del originador y beneficiario. Señaló que, aunque estos activos no son intrínsecamente ilícitos, sí representan riesgos significativos cuando se utilizan para ocultar actividades criminales.

La sesión concluyó con un mensaje contundente: el notariado mexicano está listo para asumir su papel en la Quinta Ronda de Evaluaciones, fortalecer sus controles, colaborar con las autoridades y demostrar que México puede obtener un resultado positivo en octubre de 2026. La visita de la Mtra. Elisa de Anda Madrazo no sólo ofreció claridad técnica, sino que consolidó un puente institucional entre el GAFI y el notariado, reafirmando que la prevención del lavado de dinero es una responsabilidad compartida que exige profesionalismo, coordinación y visión de Estado.

Agenda del presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano

8 de enero. El presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, Not. Ricardo Vargas Navarro se reunió con el procurador agrario, Ing. Víctor Suárez Carrera, con el objetivo de conversar sobre el desarrollo de un programa del testamento agrario establecido en convenio con la Procuraduría Agraria, así como la celebración de un convenio con el Registro Agrario Nacional para implementar una ventanilla única para notarios y digitalizar los avisos.

En la reunión también estuvieron presentes, por parte de la Procuraduría Agraria: Mtro. Luis Cruz Nieva director del Registro Agrario Nacional; Mtro. José Alfonso Iracheta, subsecretario de SEDATU; Mtro. Wolfgang Rodolfo González Muñoz, subprocurador general de la Procuraduría Agraria y el Mtro. Luis Jiménez Guzmán, director general del Registro y Control Documental del Registro Agrario Nacional.

Por parte del Colegio Nacional estuvieron los notarios: Raúl Padilla, vicepresidente nacional; Miguel Ramírez, vocal agrario, Leonardo Pedraza, vocal de vivienda del CNNM; José Julio Rascón Soria, vicepresidente noroeste; Elmer Sigfrido de la Torre Vargas, vicepresidente poniente; Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, vicepresidente centro dos; Yohan Hillman Chapoy, vicepresidente oriente; Héctor José Victoria Maldonado, vicepresidente sureste; Miguel Ángel Zamora y Vega, coordinador general Académico, Juan Castañeda Salinas, Comisión de Enlace con Vicepresidencias y Patricia Hernández Arteaga.

27 de enero. Los notarios Ricardo Vargas Navarro, presidente y Ana Lilia Porras, secretaria del interior del CNNM, sostuvieron una reunión con el diputado Óscar Bautista Villegas, en la que conversaron sobre la iniciativa presentada por el legislador para reformar el artículo 121 constitucional, así como sobre la expedición de una Ley General del Notariado. Asimismo, se alcanzaron puntos de acuerdo para trabajar de manera conjunta en un proyecto común, en particular, para evitar establecer una edad de retiro y eliminar el artículo séptimo transitorio.

(Enero-marzo 2026)

16 y 17 de enero. Se llevó a cabo el 19° Seminario de Actualización Fiscal y Legislativa "Not. Miguel Ángel Fernández Alexander", en el Pepsi Center del ***World Trade Center*** al sur de la Ciudad de México.

29 de enero. Los notarios Ricardo Vargas Navarro, presidente; José Luis Leal, secretario y Miguel Ángel Ramírez, vocal agrario del CNNM, participaron en la conferencia "Procuraduría Agraria y Colegio del Notariado Mexicano impulsan el Programa Nacional del Testamento Agrario", junto al Ing. Víctor Suárez Carrera, procurador agrario; Mtro. Wolfgang Rodolfo González, subprocurador agrario; la Ing. María de la Luz Rodríguez Morales, coordinadora general de Organización y Desarrollo Agrario; y el Mtro. Luis Jiménez Guzmán, director de registro y control documental del Registro Nacional Agrario.

Este encuentro fortaleció la colaboración entre el Notariado Mexicano, la Procuraduría Agraria y el Registro Nacional Agrario para impulsar el Programa Nacional de Testamentos Agrarios, brindar orientación en coordinación con la Procuraduría Agraria y ofrecer atención a través de los más de mil centros de atención agraria en todo el país.

31 de enero. El Not. Ricardo Vargas, presidente; el Not. José Luis Leal, secretario, y la Not. Isania Solorzano, presidenta de la Comisión Legislativa, asistieron a la Cuarta Reunión Plenaria de Diputadas y Diputados de Morena, donde conversaron con legisladoras y legisladores.

5 de febrero. La Mtra. Elisa de Anda Madrazo, presidenta del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), acompañada del Not. Ricardo Vargas Navarro, presidente del CNNM, conversó, de manera presencial y en línea, sobre las características del GAFI, su representación de México como servidora pública y los aspectos generales de las evaluaciones a México. Asimismo, abordó la quinta ronda de evaluaciones mutuas del GAFI, iniciada a nivel mundial en 2024, orientada a combatir el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo, la cual incorpora nuevos parámetros y se enfoca en la implementación de las medidas de prevención, por parte de las autoridades y del sector privado, con base a un Enfoque Basado en Riesgos (EBR).

En el pódium estuvieron presentes el decano Heriberto Castillo, el Not. Luis Miguel Martínez Palomares, presidente de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero del CNNM y la Mtra. Mireya Valverde Okón, especialista en PLD.

9 de febrero. Los notarios Ricardo Gutiérrez Pérez, secretario académico del CNNM, y la Not. Patricia Villanueva, vicepresidenta de la Zona Sur, asistieron a la toma de protesta del consejo directivo del Consejo Estatal de Notarios del Estado de Chiapas para el bienio 2026-2028, encabezado por el notario Ovidio Cortazar Ramos.

9 de febrero. El Not. José Luis Leal, secretario del Consejo Directivo del CNNM, asistió al Parlamento Abierto "Justicia Alternativa", celebrado en el "Salón Legisladoras Jaliscienses" en el Congreso del Estado de Jalisco, en respuesta a la invitación del diputado federal Bruno Blancas Mercado.

11 de febrero. Los notarios Ricardo Vargas, presidente; Ana Lilia Porras, secretaria del interior; Leonardo Pedraza, vocal de vivienda; Pedro Barrera y Juan José Barragán, integrantes de la Vocalía de Vivienda; y miembros del notariado del Estado de México, se reunieron con funcionarias del FOVISSSTE para conversar sobre los avances y procesos a seguir para la disminución de rezago en testimonios de escrituras en la entidad.

13 de febrero. Los notarios Ricardo Vargas, presidente; Ana Lilia Porras, secretaria del interior; Ricardo Gutiérrez Pérez, secretario académico, y Pedro Barrera, integrante de la Vocalía de Vivienda, se reunieron con integrantes de la Coordinación de Proyectos y Transformación de la Gerencia de Permisos, Estudios y Adquisición de Derechos Inmobiliarios de la CFE, para conversar sobre la posibilidad de establecer un convenio de colaboración de apoyo y asesoría, así como el trabajo en alianza para la formalización de actos.

Por parte de la Comisión Federal de Electricidad asistieron: Ing. Salvador Román Ochoa, gerente; Lic. Irvin Alejandro Morales Hernández, subgerente; Lic. Alejandra Tapia Castañeda, subgerencia de Adquisición de Derechos Inmobiliarios y el Lic. Emmanuel Moreno Murillo, subgerencia de Adquisición de Derechos Inmobiliarios.

14 de febrero. Primera Sesión del Curso de Actualización Notarial 2026, CDMX, Ciudad de México en las instalaciones del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

17 de febrero. El Not. Ricardo Vargas asistió a la Toma de Protesta de la Directiva 2026-2028 del Consejo de Notarios del Estado de Querétaro, el cual está encabezado por el Not. Luis Eduardo Ugalde Tinoco. Al acto asistió el gobernador de Querétaro, Lic. Mauricio Kuri.

17 de febrero. Arranque del Programa de Testamento Agrario en el estado de Jalisco, por parte de la Procuraduría Agraria, en coordinación con el Colegio Nacional del Notariado Mexicano. Dicho programa tiene el propósito de garantizar certeza jurídica y fortalecer la planeación sucesoria en ejidos y comunidades.

En el evento estuvo el Not. José Luis Leal Campos, presidente del Consejo del Colegio de Notarios de Jalisco y secretario del Consejo Directivo del CNNM.

19 de febrero. El Not. Ricardo Vargas se reunió con la gobernadora de Aguascalientes, Dra. María Teresa Jiménez Esquivel para platicar a cerca de la organización de la CXXX Jornada Nacional del Notariado, a celebrarse en este estado, del 7 al 9 mayo de 2026; sobre la incorporación de la Actuación Digital Notarial en la legislación estatal; asimismo, sobre la eventual implementación del Sello Digital Notarial en los trámites de la entidad; y asuntos relacionados con el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

En la reunión estuvieron presentes el Mtro. Eduardo Aguilar, consejero jurídico del Gobierno de Aguascalientes, y los notarios Fernando López Velarde y Luis Ernesto Díaz, presidente y secretario, respectivamente, del Colegio de Notarios del Estado de Aguascalientes; Isidro de la Peña, vicepresidente de Zona Centro Uno del CNNM y Lucía Pimentel, coordinadora del Comité Organizador de la CXXX Jornada Nacional del Notariado.

27 de febrero. El Not. Raúl Padilla, vicepresidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, se reunió con el Lic. Jesús Alejandro Cano Sánchez, cónsul de México en McAllen, Texas, EUA, con el objetivo de fortalecer la coordinación y el trabajo conjunto entre el Consulado y el Notariado Mexicano, a fin de brindar mayor certeza jurídica a los connacionales en Estados Unidos, impulsando criterios preventivos en materia de poderes notariales y actos jurídicos con efectos en México.

25 de febrero. El Not. Miguel Ángel Ramírez, vocal de Asuntos Agrarios del CNNM, participó en la presentación del Programa Nacional Notarial de Testamentos Agrarios y Entrega de Protocolos Agrarios en el municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato.

En el evento estuvieron presentes el Lic. José Luis Oliveros Usabiaga, presidente municipal de Apaseo el Grande; Lic. Wolfgang Rodolfo González Muñoz, subprocurador general de la Procuraduría Agraria; Ing. María de la Luz Rodríguez Morales, coordinadora general de Organización y Desarrollo Agrario en la Procuraduría Agraria; Mag. Fabiola Hernández Ortiz, magistrada del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 11; Not. Irma Porfiria Gutiérrez Galván, presidenta del Colegio de Notarios de Celaya; y el Lic. Francisco Javier Cañada Melecio, director general del IMPLADEAG.

27 de febrero. La Not. Ana Lilia Porras, secretaria del Interior del CNNM, en representación del presidente del CNNM, Not. Ricardo Vargas Navarro, junto con el Not. David Figueroa Márquez, presidente de la Unión Internacional del Notariado (UINL), inauguraron el Muro Internacional en el "Salón Presidentes" del CNNM, evento en el que estuvieron presentes notarias y notarios de diversos países.

El presídium estuvo conformado por los decanos: Francisco Arias González, ex presidente de la UINL; Guadalupe Díaz Carranza, Bernardo Pérez Fernández del Castillo y Alfonso Zermeño Infante.

2 de marzo. El presidente, Not. Ricardo Vargas, se reunió en la sede del CNNM con la Dra. Stenka Udaeta, presidenta de la Comisión de Asuntos Americanos de la UINL; el escribano Diego Leandro Molina, presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino; la notaria argentina María Alejandra Castellón Arrieta y el notario Maximiliano Molina, consejero general por Argentina ante la Unión Internacional del Notariado.

4 de marzo. El Not. Ricardo Vargas y el Dr. Crescencio Jiménez Núñez, titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la SEGOB, encabezaron reunión de trabajo para darle seguimiento a los avances de la reingeniería del Registro Nacional de Avisos de Testamento.

4 de marzo. El Not. Ricardo Vargas se reunió con la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Diputados, encabezada por el Dip. Carlos Castillo. Durante la mesa de trabajo, Ricardo Vargas mencionó la participación del notariado en el programa de vivienda del bienestar de la presidenta Claudia Sheinbaum, el trabajo notarial que se realiza en la regularización de vivienda, el impulso a la ley del notariado, así como propuestas de colaboración en materia de vivienda.

5 de marzo. Realización del Foro 8M: Liderazgo, Autonomía y Resiliencia.

7 de marzo. Segunda Sesión del CAN, Tijuana, Baja California.

7 de marzo. El Not. Ricardo Vargas asistió a la Toma de Protesta del nuevo Consejo Directivo del Colegio de Notarios de Baja California, encabezado por su presidente Gabriel Tobías Duarte Corral. La ceremonia estuvo encabezada por el secretario de Gobierno de Baja California, Lic. Alfredo Álvarez Cárdenas, quien tomó protesta al nuevo consejo.

También estuvieron presentes en el presídium: la presidenta saliente del colegio estatal, notaria Alma Estela Andrade Marín, así como el titular del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Baja California, Lic. Carlos Murguía Mejía.

13 de marzo. Segunda Sesión del Consejo Directivo del Colegio Nacional del Notariado Mexicano en San Luis Potosí, San Luis Potosí.

Seguridad jurídica en la sucesión de derechos agrarios:
La colaboración entre la Procuraduría Agraria y el Notariado Mexicano

Por: Ing. Víctor Suárez Carrera
Procurador Agrario

Introducción

Herencia de la Revolución Mexicana, la Revolución Campesina, la propiedad social de la tierra es pilar del sistema agrario mexicano. Los ejidos y comunidades agrarias abarcan el 51 por ciento del territorio nacional y representan el sustento económico, social y cultural de millones de personas que habitan en el medio rural. La estabilidad de estos núcleos agrarios depende, en gran medida, de la certeza jurídica en la titularidad y transmisión de los derechos agrarios.

Uno de los desafíos más relevantes en esta materia es la sucesión de dichos derechos. Cuando las personas ejidatarias, comuneras o posesionarias no establecen de manera clara quién habrá de sucederles, pueden generarse conflictos familiares y comunitarios que derivan en litigios ante los tribunales agrarios, afectando la estabilidad social y la continuidad productiva de los núcleos agrarios.

La Ley Agraria establece mecanismos específicos para la transmisión de derechos agrarios. El instrumento principal previsto por la legislación es la lista de sucesión, documento mediante el cual la persona titular de derechos agrarios designa, en orden de preferencia, a quienes habrán de sucederle en dichos derechos al momento de su fallecimiento. La lista de sucesión constituye un acto jurídico personalísimo, revocable, libre y formal. Es personalísimo porque únicamente la persona titular de derechos puede formularlo; es revocable porque puede modificarse por el propio titular, siendo válida la lista de fecha posterior; es libre porque permite designar como sucesores al cónyuge, a la concubina o concubinario, a una de las hijas o a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona; y es formal porque debe cumplir con los requisitos previstos en la legislación agraria.

Mediante este instrumento, la persona ejidataria, comunera o posesionaria expresa de manera clara y en orden de preferencia quiénes heredarán sus derechos sobre las tierras parceladas y de uso común, así como los demás derechos inherentes a su calidad, al momento de su fallecimiento.

Para garantizar su validez jurídica, la legislación establece que la lista de sucesión debe depositarse en el Registro Agrario Nacional o formalizarse ante fedatario público, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Agraria.

En caso de que la persona titular de derechos agrarios no haya designado sucesor mediante la lista de sucesión, la Ley Agraria establece un orden de preferencia para determinar quién he-

redará dichos derechos. Conforme a este criterio, la sucesión corresponderá, en primer término, al cónyuge; en su caso, a la concubina o concubinario; posteriormente, a una de las hijas o a uno de los hijos; a uno de los ascendientes y, finalmente, a cualquier otra persona que dependa económicamente del titular de los derechos agrarios. Este mecanismo tiene como propósito garantizar la continuidad de los derechos agrarios y brindar certeza jurídica en la transmisión de la propiedad social de la tierra.

Cuando no existan sucesores designados, el Tribunal Agrario proveerá lo necesario para que los derechos agrarios correspondientes se vendan al mejor postor entre las personas ejidatarias o avecindadas del propio núcleo agrario, y el importe obtenido de dicha venta se entregará al núcleo de población en beneficio de la comunidad.

El reto sucesorio en la propiedad social

El desafío sucesorio en la propiedad social es significativo. En México existen 5 millones 271 mil 857 personas con derechos agrarios, entre ejidatarios, comuneros y posesionarios. Sin embargo, una proporción considerable aún no ha formalizado su sucesión agraria.

De acuerdo con información institucional reciente, el Registro Agrario Nacional (RAN) tiene registradas 3 millones 396 mil 893 listas de sucesión, mientras que 1 millón 874 mil 964 titulares de derechos agrarios aún no han realizado este trámite.

Al corte de agosto de 2025, el RAN reporta que, del total de listas registradas, 2 millones 442 mil 782 corresponden a hombres y 954 mil 104 a mujeres. Estos datos evidencian tanto el avance en la formalización de la sucesión de derechos agrarios como la necesidad de fortalecer la participación de las mujeres en la titularidad y transmisión de la propiedad social de la tierra, un objetivo que forma parte del Compromiso 53 impulsado por la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo.

En este contexto, el notariado mexicano desempeña una función fundamental en la consolidación de la certeza jurídica. La intervención de fedatarios públicos permite dotar de formalidad, autenticidad y seguridad jurídica a diversos actos relacionados con la transmisión de derechos.

En materia agraria, el notariado puede participar en la formalización de la voluntad de los sujetos agrarios mediante instrumentos como la sucesión agraria en escritura pública, el testamento público abierto con disposiciones agrarias o la certificación de documentos vinculados con la propiedad social.

Con el propósito de fortalecer la seguridad jurídica en la transmisión de derechos agrarios, la Procuraduría Agraria y el Colegio Nacional del Notariado Mexicano han impulsado el Programa Nacional del Testamento Agrario.

Este programa tiene como objetivo prevenir conflictos sucesorios, facilitar el acceso de los sujetos agrarios a instrumentos notariales y fortalecer la seguridad patrimonial de las familias rurales.

Para este propósito, los notarios han asumido el compromiso de actuar como "notarios de territorio", aprovechando la infraestructura institucional de los 978 Centros de Atención Agraria (CDAA), instalados por la Procuraduría Agraria en todo el país.

Los CDAA son espacios destinados a acercar los servicios del sector agrario a los sujetos y núcleos agrarios, con el propósito de reactivar la vida comunitaria, fortalecer la organización social y promover el desarrollo local. Asimismo, buscan fortalecer el empoderamiento de la población rural que habita en más de la mitad del territorio nacional.

El programa contempla la participación de casi 4 mil notarios, la atención a través de cerca de mil CDAA con tarifas preferenciales, y tiene como meta inicial la formalización de 100 mil testamentos agrarios.

Actualmente existe un rezago de alrededor de 1.8 millones de sujetos agrarios sin instrumento sucesorio, situación que, al ritmo histórico de elaboración de listas de sucesión, tardaría más de cuatro décadas en resolverse. Por ello, el convenio busca acelerar la elaboración de instrumentos sucesorios, incrementar la meta anual de 40 mil hasta 300 mil instrumentos sucesorios, desplegar jornadas notariales en territorio y priorizar la atención a mujeres titulares de derechos agrarios.

De esta manera se busca prevenir conflictos agrarios, proteger a las familias rurales y ordenar la transmisión de derechos en la propiedad social de la tierra.

Conclusiones

La sucesión de derechos agrarios constituye un elemento clave para garantizar la estabilidad jurídica, social y productiva de los núcleos agrarios.

La coordinación entre la Procuraduría Agraria y el Notariado Mexicano representa una oportunidad estratégica para fortalecer la certeza jurídica en la propiedad social de la tierra, prevenir conflictos sucesorios y asegurar la continuidad de los derechos agrarios en beneficio de las familias rurales y de la vida comunitaria en ejidos y comunidades.

El fortalecimiento de los instrumentos sucesorios agrarios, acompañado de la participación activa del notariado y de las instituciones del sector agrario, contribuirá a consolidar un modelo de gobernanza territorial basado en la legalidad, la certeza jurídica y la justicia agraria.

Referencias

Congreso de la Unión. (2025). Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf Registro Agrario Nacional. (2023).

Conoce la lista de sucesión o testamento agrario. Gobierno de México. https://www.gob.mx/ran/articulos/la-lista-de-sucesion-o-testamento-agrario Registro Agrario Nacional. (2016).

Primer Año de Gestión de la Nueva Procuraduría Agraria del Segundo Piso de la Cuarta Transformación. https://www.gob.mx/pa/documentos/primer-ano-de-gestion-de-la-nueva-procuraduria-agraria-del-segundo-piso-de-la-cuarta-transformacion?idiom=es Procuraduría Agraria. (2026).

Impulsan Programa Nacional del Testamento Agrario. https://www.gob.mx/pa/es/articulos/impulsan-programa-nacional-del-testamento-agrario-418266?idiom=es

El Registro Agrario Nacional en tiempos de transformación:

de la Fe Registral y su Autonomía Técnica

Por: Mtro. Luis Cruz Nieva

Director en jefe del Registro Agrario Nacional

Introducción

El régimen de propiedad social constituye uno de los elementos estructurales del sistema agrario mexicano. En la actualidad existen más de 30 mil núcleos agrarios entre ejidos y comunidades, los cuales abarcan una parte significativa del territorio nacional y concentran a millones de personas con derechos agrarios.

Estos espacios representan no sólo una forma particular de organización de la tenencia de la tierra, sino también un componente fundamental de la vida económica, social y ambiental del país. La existencia de este régimen de propiedad implica la necesidad de contar con instituciones capaces de garantizar la seguridad jurídica sobre los derechos agrarios.

En este contexto, el Registro Agrario Nacional desempeña un papel central, al ser la institución encargada de inscribir, resguardar y dar publicidad a los actos jurídicos que afectan la propiedad social.

El presente texto expone el papel que desempeña el Registro Agrario Nacional en el contexto actual de transformación institucional, particularmente a partir de dos elementos que resultan fundamentales para el funcionamiento del sistema registral agrario: la fe registral y la autonomía técnica.

De la Fe Registral y su Autonomía Técnica

El régimen de propiedad social tiene su fundamento en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece las bases para la organización de la propiedad de la tierra en el país y reconoce la existencia de ejidos y comunidades como formas específicas de tenencia colectiva.

A partir de este mandato constitucional, la Ley Agraria desarrolla el marco normativo que regula los derechos y obligaciones de los sujetos agrarios, así como las instituciones encargadas de garantizar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra. Dentro de este sistema institucional, el Registro Agrario Nacional, organismo desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, cumple la función de inscribir los actos jurídicos relacionados con la propiedad social y de resguardar la información documental correspondiente.

La razón de su carácter desconcentrado reside en su autonomía técnica, la cual facilita la ejecución de las leyes administrativas, aunque los órganos superiores conservan su mando y control.

La autonomía técnica del Registro Agrario Nacional debe entenderse como una condición institucional necesaria para el adecuado ejercicio de la función registral. La inscripción de los actos agrarios exige un proceso de análisis jurídico y documental conocido como calificación registral, mediante el cual se verifica el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normatividad aplicable.

Este proceso implica la revisión de documentos, la interpretación de disposiciones legales y la determinación de la procedencia de los actos que se pretenden inscribir. Por esta razón, la actividad registral requiere criterios especializados que permitan garantizar la correcta aplicación de la legislación agraria.

La autonomía técnica no supone una independencia absoluta respecto del Estado, sino la existencia de capacidades institucionales que aseguren que las decisiones registrales se adopten con base en criterios jurídicos y técnicos. De esta manera se protege la integridad del sistema registral y se fortalece la confianza en la información que éste contiene.

Aquí la fe pública registral *(fides publica,* todos pueden confiar) media entre las distintas acciones agrarias y la seguridad jurídica: lo primero como sujeto y lo segundo como objeto especifico concreto. La mediación jurídica**,** la Fe Registral, es la presunción de veracidad y legalidad, lo que aparece inscrito se presume de verdad frente a terceros: una fiabilidad objetiva.

De modo que el Registro, pensado en este articulado, debería de ser la expresión objetiva de cambios y alteraciones de relaciones y procesos de propiedad en los núcleos agrarios, donde los actos agrarios se hacen visibles y se consuman. En este sentido, toda Fe Registral se sustenta en una Autonomía Técnica en la medida en que es la condición para la presunción de veracidad y legalidad. En efecto, lo que está inscrito se presume de verdad frente a terceros.

La Fe Registral, y su Autonomía Técnica son los elementos que permite alcanzar el objeto mismo de la disposición de la fracción XIX del Artículo 27 constitucional: garantizar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, porque permite tener capacidad para construir una verdad frente a terceros a partir de un marco legal, la cual no podría entrar en contradicción, por un principio de legalidad y publicidad, frente a otras disposiciones.

Para ello el Registro deberá llevar clasificaciones alfabéticas para nombres de los individuos; clasificaciones geográficas para la ubicación de predios sobre su extensión, clase y uso; registros de operaciones de cambios en la propiedad social; todo esto bajo un procesamiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo (Art. 155. LA).

Claramente, el artículo medular y la capacidad jurídica del registro para la fe pública se haya en el procesamiento y clasificación de la información; así como en la disponibilidad de ésta. La falta de disponibilidad, la ausencia de control, procesamiento, clasificación y mecanismos de información trastocaría la fe registral, porque la confianza y el compromiso legal se verían afectados.

Así, las constancias, documentos, certificaciones e inscripciones efectuados en el RAN, así como el tracto sucesivo, como seguridad jurídica documental, presumen de veracidad, vinculan a terceros y son exigibles legalmente en la medida en que obedecen a una Fe Registral.

Por consiguiente, éstos reposan, en última instancia, en un conjunto de mecanismos, sistematizaciones y fuentes de información registral y catastral que se concretan en los sistemas informáticos del mismo Registro.

En efecto, el RAN como desconcentrado, va de la Autonomía Técnica y Fe Registral hasta los Sistemas Informáticos (registrales y catastrales) que permiten garantizar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, porque sólo a través de los sistemas se atiende el Art. 155 de la Ley Agraria (1992).

La transformación institucional

En México la propiedad social, se distingue de la propiedad pública y privada, y en ella encontramos biodiversidad, áreas naturales protegidas, cuerpos de agua, asentamientos con presencia indígena y afromexicana, así como áreas metropolitanas que integran la riqueza social, cultural y ambiental del país. Esto exige una visión en los quehaceres institucionales mucho más amplia que guarde una visión plural del derecho al tiempo que se articula armónicamente con las normatividades vigentes.

El Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la SEDATU, es una institución clave para el control y administración de la propiedad social. Entre sus funciones sustantivas destaca la función registral, que comprende la calificación, inscripción, dictaminación y certificación de los actos y documentos que acreditan o modifican la propiedad ejidal y comunal, terrenos nacionales, colonias agrícolas y ganaderas, así como sociedades rurales y mercantiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales. Asimismo, se registran los documentos relacionados con la organización social y económica de los núcleos agrarios.

No menos importante es la función catastral, pues, a partir de la Autonomía Técnica, se definen normas técnicas para la generación de información cartográfica y documental sobre la tenencia de la tierra, que proporcionan elementos para la identificación, clasificación, análisis y archivo de los datos agrarios. Estas acciones posibilitan la adecuada integración y actualización del Catastro de la Propiedad Social y promueven un ordenamiento territorial que respete los derechos humanos y el medio ambiente, que logre dar cuenta de la diversidad que habitan en los núcleos agrarios.

En materia catastral, se trabaja en la actualización del Catastro de la Propiedad Social para contribuir a la construcción de una política territorial incluyente, donde ejidos y comunidades estén articulados e integrados en un territorio diverso y sostenible.

Uno de los grandes objetivos del RAN es brindar una atención de calidad con perspectiva de género, intercultural e interseccional a personas de distintas calidades agrarias, así como a las comunidades y pueblos indígenas y afromexicanos, para otorgar certeza jurídica y documental de su tierra y territorio de manera directa, sin intermediarios y mediante la simplificación, digitalización y combate permanente a la corrupción. Lo que permitirá

una mejora del servicio y un fortalecimiento de la institucionalidad desde una perspectiva pluralista.

Por ello, se han sumado esfuerzos para ofrecer una atención con pertinencia cultural y de atención en territorio. Se ha trabajado en la supervisión de los Centros de Atención (CAT) en todas las Oficinas de Representación del país, pues son lugares de encuentro y comunicación entre el RAN y las personas usuarias donde cada día se ingresan y atienden trámites; asimismo, llevamos nuestros servicios directamente a diferentes territorios mediante las estrategias RAN móvil y Jueves Agrarios, además de participar en las Caravanas de la Mujer en la Propiedad social siempre teniendo en cuenta el principio pro-persona.

A modo de cierre, un Registro en movimiento

En los hechos el RAN ha avanzado con paso firme, en principio, hacia la innovación digital. En el primer año de gobierno de la administración actual, se alcanzó un hecho histórico: la primera constancia de vigencia de derechos digitalizada, junto con la simplificación de 10 trámites.

La digitalización reduce cargas administrativas, ya que simplifica el trabajo de oficinas y ventanillas al trasladar parte de los procesos a un esquema automatizado; no obstante, el RAN sigue caminando hacia la simplificación de la totalidad de sus 55 trámites contribuyendo a la entrega de documentación de manera pronta y expedita.

Esto se traduce en un importante ahorro de tiempo y recursos, puesto que ya no será necesario acudir físicamente a oficinas, lo que implica una reducción en gastos y tiempo. A ello, se suma, la disponibilidad inmediata, ya que la constancia puede consultarse y descargarse de forma instantánea incluso en zonas apartadas, siempre que exista acceso a internet.

Otro aspecto de gran relevancia es la certeza jurídica, ya que las personas sujetas agrarias contarán con un documento validado digitalmente y protegido con mecanismos de seguridad que garantizan su autenticidad.

En 2025 se logró la apertura histórica del Libro de Registro con el propósito de inscribir las tierras de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas a partir de los distintos decretos presidenciales. También se registró el primer Estatuto Comunal en lengua indígena me'phaa de la comunidad de San Miguel del Progreso, municipio de Malinaltepec, Guerrero. Este documento, que establece las normas y reglas para la vida interna de la comunidad, otorga personalidad jurídica y certeza para el ejercicio de sus derechos colectivos. Esto significa un avance sustancial que atiende las últimas reformas constitucionales, especialmente, la de pueblos y comunidades indígenas, desde una perspectiva del pluralismo jurídico.

En el ámbito de la igualdad sustantiva para las mujeres y reducción de brechas, el RAN abona para lograr la meta de titular a 250 mil mujeres y reconocimiento de sus derechos agrarios contribuyendo así a su certeza documental jurídica. De igual modo, se mantiene atención preferente a mujeres en las Jornadas de la Mujer Agrarista, celebradas el segundo martes de cada mes.

También se destaca el trabajo coordinado con otras instancias, porque la colaboración interinstitucional es un pilar para el buen cumplimiento de nuestras funciones registrales y catastrales. En este marco, el RAN participó en el Protocolo Orientador II-2025, el cual tiene como finalidad establecer modelos de redacción para las actas notariales que los notarios públicos deben levantar al participar en asambleas de formalidades especiales relacionadas con actos jurídico-agrarios contemplados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de la Ley Agraria (1992).

No olvidemos que las funciones registrales y catastrales no son sólo tareas técnicas; son una labor esencial para garantizar los derechos de propiedad y fortalecer el patrimonio de las y los mexicanos. Se sigue trabajando para que cada registro, cada catastro y cada dato reflejen la justicia y la transparencia que merecen las personas.

Las funciones registrales y catastrales son una pieza clave en la construcción de un país más justo e incluyente, porque detrás de cada documento, hay una historia, un patrimonio y un derecho que se protege y se reconoce.

El Registro Agrario Nacional se fortalece institucionalmente, trabaja en el combate a la corrupción y mejora constantemente sus servicios, para consolidarse como un registro cercano, transparente e incluyente con rostro humano que entiende que cada trámite materializa los proyectos de cada persona sujeta agraria, de sus familias y fundamentalmente de sus colectividades en cuanto ejidos y comunidades.

Bibliografía

Alexy, R. (1991), "Teoría de los derechos fundamentales", Centro de Estudios Constitucionales. España.

Atienza, M. (2017) "Las razones del derecho: teorías de la argumentación jurídica", IIJ. UNAM. México

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917). Artículo 27, fracción XIX. Diario Oficial de la Federación. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf

Cossío José, R. (02/03/2009) "Voto Particular en la acción de inconstitucionalidad 38/2006". Diario Oficial de la Federación.

Ferrajoli, L. (2007), "Derecho y razón. Teoría del garantismo penal", Editorial Trotta. España

Gordillo Cañas, A. (2006) "El principio de fe pública registral" en Anuario de Derecho Civil, Vol. 59. N. 2. España

Ley Agraria. (1992). Diario Oficial de la Federación. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf

Derechos de las mujeres de ejidos y bienes comunales: avances y retos

Por: Lic. Griselda Martínez Vázquez

Subsecretaria de Ordenamiento Agrario e Inventarios de la Propiedad en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

En el contexto mundial, la propiedad social de la tierra de México es una forma única de tenencia y gobernanza que deriva de los orígenes prehispánicos del país, la Revolución Mexicana, así como de la importante presencia y movilización del campesinado y pueblos originarios. Este modelo que hace que México sea referencia para muchos otros países del mundo; sin embargo, en el tema de ***Inclusión,*** tiene mucho por aprender respecto de otras legislaciones.

En el segundo cuarto del siglo XXI, aún existen algunos pendientes dignos de mencionar en materia de la legislación agraria y políticas públicas, como son la disminución de las brechas de género en la tenencia de la tierra, así como la participación activa de las mujeres miembros de las sociedades ejidales y comunales en la solución de los problemas de éstas. Para buscar seguir avanzando en la Reforma Agraria en el país, es necesario atender estos dos temas.

Política Pública y legislación para la igualdad

La transformación de las instituciones a favor de las mujeres inició con la elevación del Instituto Nacional de las Mujeres al rango de secretaría de Estado en enero de 2025. Actualmente, en conjunto con la Unión Europea y la Organización de las Naciones Unidas, se implementan medidas para la erradicación de la violencia de género en nuestro país (ONU-MUJERES, 2025), así como la creación de un Sistema Nacional para la Igualdad entre Hombres y Mujeres.

Son de destacarse las reformas legales promovidas por la presidenta [Claudia Sheinbaum Pardo] con el propósito de fortalecer a las instituciones del Estado y propiciar un cambio cultural, institucional y político profundo que transforme las estructuras que históricamente han sostenido la desigualdad y la exclusión de las mujeres (MUJERES, 2025), y conseguir, a través de dichas reformas, el acceso a derechos fundamentales para que todas las personas puedan vivir una vida digna.[1]

Entre otros temas del ámbito agrario, el compromiso de este gobierno es lograr que 150 mil mujeres más cuenten con derechos agrarios.

¿Cómo estamos?

A finales del 2020, año en que inició en México la pandemia por COVID-19, el sector agrario puso en marcha diversas estrategias para lograr disminuir la brecha de desigualdad en la tenencia de la tierra. Desde entonces a la fecha, ha habido avances en la titularidad de la tierra de las mujeres en ejidos y bienes comunales. Lo más destacado en estos tres años se resume a continuación y se aprecia en (Cuadro 1):

- Más de 60 mil mujeres adquirieron derechos agrarios.
- El mayor avance se dio en las mujeres que ocupan cargos en órganos de representación y vigilancia en los núcleos agrarios, como presidentas del comisariado, tesoreras o integrantes del consejo de vigilancia.
- Las listas de sucesión también aumentaron, lo que indica que más mujeres están ejerciendo ese derecho.

1 Bienestar, Informe Anual de Pobreza, Diario Oficial de la Federación, 30 de enero 2026.

Cuadro 1

¿Qué se mide?	2022	Avance a 2025	Incremento en %
Mujeres con derechos agrarios	1,462,723	1,522,960	4.1%
Mujeres con derechos sobre la tierra en ejidos y comunidades certificados	1,367,517	1,423,232	4.1%
Mujeres con derechos en núcleos agrarios no certificados	95,206	99,728	4.7%
Mujeres que designaron a quién heredar sus derechos (lista de sucesión)	851,699	931,182	9.3%
Mujeres en cargos directivos del ejido o comunidad	16,154	22,075	36.6%
Ejidos con parcela colectiva de la mujer (UAIM) activa	2,738	2,825	3.2%

Fuente: RAN, Estadística Agraria con Perspectiva de Género, corte a noviembre, 2025.

El Informe de Pobreza 2026, destaca la importancia de atender la feminización de la pobreza, para lo cual también se han realizado caravanas para fomentar la participación de mujeres en la propiedad social, y se implementan obras de infraestructura básica y obra comunitaria.[2]

En total, 60 mil 502 mujeres se sumaron con algún tipo de calidad agraria para llegar a poco más de 1.5 millones de mujeres; no obstante, sólo poco más de 1.1 millones pueden participar en las asambleas ejidales o comunales. Dado que 200 mil posesionarias –que tienen tierra y la producen– carecen de este derecho, ha habido propuestas para que, en un acto de justicia, a través de decisiones de las asambleas, las posesionarias se vuelvan mujeres con derechos plenos, situación que no es fácil que las asambleas acepten.

Cuadro 2

Calidad Agraria	Mujeres 2022	Avance a 2025	% de Avance	Mujeres que se sumaron
Ejidatarias	845,289	876,940	3.7	31,651
Comuneras	265,541	275,142	3.6	9,601
Posesionarias	198,611	200,056	0.7	1,445
Avecindadas	58,076	71,094	22.4	13,018
Total en Núcleos Certificados	1,367,517	1,423,232	4.1	55,715
Ejidatarias en núcleos no certificados	45,499	47,705	4.8	2,206
Comuneras en núcleos no certificados	49,707	52,288	5.2	2,581
Total en Núcleos no Certificados*	95,206	99,993	5.0	4,787
TOTAL GENERAL	1,462,723	1,523,225	4.1	60,502

Fuente: RAN, Estadística Agraria con Perspectiva de Género, corte a noviembre, 2025.

Otro reto importante, es cumplir con la ley en lo referente a la paridad en órganos de representación y vigilancia, conforme lo indica el Artículo 37 de la Ley Agraria. Si sólo el 28% de las personas ejidatarias o comuneras son mujeres, se entienden las dificultades para lograr la paridad en este aspecto.

Este es el indicador que más avanzó en el período, pues casi 6 mil mujeres más se encuentran al frente de la gobernanza de sus ejidos y comunidades; las mujeres en estos cargos pasaron de ser 22 de cada 100, a ser 24 de cada 100. El crecimiento en los cargos directivos es alentador, ya que, cuando las mujeres gobiernan sus ejidos, cambian las prioridades, cambian las reglas internas y cambia cómo se reparte la tierra. Ese avance, aunque todavía pequeño, es el que más pesa.

2 Bienestar, Ibid.

Cuadro 3

Cargo	2022 Hombres	2022 Mujeres	Avance a 2025 Hombres	Avance a 2025 Mujeres	Mujeres sumadas	% Avance mujeres
En Ejidos						
Presidenta/e de Comisariado	10,253	867	12,570	1,261	394	45.4%
Secretaria/o de Comisariado	8,540	2,547	10,178	3,555	1,008	39.6%
Tesorera/o de Comisariado	8,155	2,925	9,755	3,968	1,043	35.7%
Presidenta/w del Consejo de Vigilancia	10,280	910	12,527	1,423	513	56.4%
1er Secretaria/o del Consejo de Vigilancia	7,769	3,405	9,168	4,733	1,328	39.0%
2o Secretaria/o del Consejo de Vigilancia	7,107	4,048	8,432	5,419	1,371	33.9%
Subtotal Ejidos	**52,104**	**14,702**	**62,630**	**20,359**	**5,657**	**38.5%**
En Comunidades						
Presidenta/e del Órgano de Representación	1,185	80	1,318	87	7	8.8%
Secretaria/o	1,007	257	1,113	292	35	13.6%
Tesorera/o	981	282	1,064	341	59	20.9%
Presidenta/e del Consejo de Vigilancia	1,181	89	1,290	125	36	40.4%
1er Secretaria/o del Consejo de Vigilancia	932	338	1,015	399	61	18.0%
2o Secretaria/o del Consejo de Vigilancia	864	406	942	472	66	16.3%
Subtotal de Comunidades	**6,150**	**1,452**	**6,742**	**1,716**	**264**	**18.2%**
TOTAL GENERAL	**58,254**	**16,154**	**69,372**	**22,075**	**5,921**	**36.7%**

Ejemplos de otros países para México

En el mundo, menos del 15% de todos los propietarios de tierra son mujeres[3], a pesar de que las mujeres constituyen casi la mitad de la fuerza laboral agrícola del planeta y, en algunos países, producen hasta el 80% de los alimentos. Por otro lado, los derechos de las mujeres para heredar las propiedades de sus esposos siguen sin reconocerse en más de 100 países.[4]

En Latinoamérica, la mayoría de los marcos legales de la región reconocen la igualdad de derechos de acceso a la tierra para mujeres y hombres. Las mejoras en las condiciones de acceso a la tierra para las mujeres se han dado por cambios en las leyes que abordan la condición de la mujer dentro de la familia y dentro del matrimonio. Se han abolido las leyes que reconocían al hombre como único jefe de los hogares y se han adoptado disposiciones para el matrimonio con perspectiva de igualdad de género, las cuales han apoyado los derechos de las mujeres.

Además, en varios países como Colombia, Costa Rica y Nicaragua se ha hecho obligatoria la **titulación conjunta** de las tierras otorgadas por el Estado, tanto para las parejas legalmente casadas como las parejas de hecho.

En el siglo XXI, reformas agrarias llevadas a cabo por Bolivia, Brasil, Ecuador y Venezuela adoptaron medidas específicas para la igualdad en la titularidad de la tierra de las mujeres rurales. El marco jurídico a favor de la igualdad de género, junto con acciones administrativas –como la obtención de actas de nacimiento, credenciales de elector, oficinas específicas que impulsan la igualdad en los ministerios, la titulación conjunta de las parejas sobre la tierra, priorizar a jefas de hogar, o ambas–, así como, la colaboración con organizaciones rurales de mujeres y mixtas, son ejemplos dignos de analizar y retomar para México.

Del 24 al 28 de **febrero de 2026** se realizó la **Segunda Conferencia Internacional sobre Reforma Agraria y Desarrollo Rural** en **Cartagena de Indias, Colombia**, cuyo objetivo fue el de evaluar los avances en la distribución de la tierra, la seguridad alimentaria y el desarrollo rural inclusivo tras 20 años de la primera conferencia mundial (celebrada en 2006 en Brasil). Los ejes de discusión fueron:

- **Justicia social y paz**: En el contexto colombiano, se vinculó la reforma agraria con la construcción de paz y la distribución equitativa de tierras.
- **Gobernanza del agua**: Se discutieron nuevas directrices para la gestión responsable de los recursos hídricos en la agricultura.
- **Inclusión**: Hubo un enfoque especial en el acceso a la tierra para **mujeres rurales**, jóvenes y comunidades étnicas (indígenas y afrodescendientes).

3 FAO, 2018. The gender gap in land rights.

4 UNCCD, 2022. Study on the differentiated impacts of land degradation, desertification and drought on women and men.

Algunas recomendaciones de la **Segunda Conferencia Internacional sobre Reforma Agraria y Desarrollo Rural** en **Cartagena de Indias, Colombia,** dignas de reflexionar:

- Establecer marcos de política y gobernanza que promuevan la participación comunitaria activa, libre y significativa y que contribuyan a superar las desigualdades en el acceso y control de la tierra, con especial énfasis en las medidas de igualdad y equidad de género que reconozcan la autonomía productiva y económica de las mujeres rurales.
- Promover mecanismos que faciliten la armonización del derecho consuetudinario con los principios de igualdad y no discriminación, con el fortalecimiento de las normas propias de las comunidades para que el reconocimiento y registro de los derechos de propiedad, uso y tenencia de la tierra –especialmente los colectivos y de las mujeres–, integre el carácter progresivo y redistributivo de las políticas de reforma agraria.
- Garantizar la igualdad y equidad de género en las políticas de reforma agraria, desarrollo rural sostenible y gobernanza de la tenencia de la tierra, promoviendo el acceso efectivo de las mujeres a la tierra, al crédito, a tecnologías adecuadas y a servicios de apoyo productivo. Además, asegurar el pleno reconocimiento y ejercicio de su derecho a heredar, al patrimonio conyugal y la adopción de medidas afirmativas que eliminen las barreras estructurales que han limitado su participación y autonomía en las zonas rurales.

Conclusiones

En el tema de inclusión de las mujeres en la propiedad social, sin duda, México va en el camino correcto hacia la igualdad. Sin embargo, para lograr avances significativos en la tenencia de la tierra de ejidos y comunidades, podrían recuperarse experiencias internacionales, de manera de reforzar las políticas, hasta hoy impulsadas, con el fin de d redoblar esfuerzos y avanzar con mayor rapidez.

El intercambio de conferencias como la mencionada en el artículo, son importantes para tener un panorama más amplio de los avances y retos actuales.

Referencias

Bienestar, Informe Anual de Pobreza, Diario Oficial de la Federación, 30 de enero 2026.

FAO, 2018. The gender gap in land rights. https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/4966d50c-233b-43a9-8fa7-8d43263dd082/content

RAN, Estadística Agraria con Perspectiva de Género, corte a noviembre, 2025.

UNCCD, 2022. Study on the differentiated impacts of land degradation, desertification and drought on women and men. https://www.unccd.int/sites/default/files/2022-11/Gender%20study%20.pdf

Avalúos oficiales y certeza jurídica:

La certeza jurídica en las operaciones inmobiliarias del Estado mexicano descansa, en buena medida, en la solidez técnica y normativa de los avalúos oficiales. En un contexto donde el patrimonio inmobiliario federal constituye un instrumento estratégico para el cumplimiento de fines públicos, tales como infraestructura, vivienda, seguridad y desarrollo social, **el avalúo gubernamental no es un simple dictamen de valor:** es una pieza estructural del acto administrativo y, en no pocos casos, un presupuesto de validez de la operación jurídica subsecuente.

Desde el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sostenemos que la cultura de la valuación debe comprenderse no sólo como una práctica técnica, sino como una garantía institucional de legalidad, racionalidad del gasto público y seguridad jurídica.

El avalúo en materia federal tiene una naturaleza jurídica específica: **es un dictamen técnico emitido por autoridad competente que determina un valor con efectos jurídicos vinculantes para la Administración Pública Federal en determinadas operaciones.** No se trata de una opinión privada ni de un estudio orientativo. En el ámbito federal, el avalúo constituye:

- Un acto técnico-administrativo emitido en ejercicio de atribuciones conferidas por la ley.
- Un elemento integrador del acto jurídico principal, como la compraventa, permuta, arrendamiento, concesión o indemnización.
- Un parámetro objetivo de legalidad presupuestaria al fijar el rango dentro del cual puede, válidamente, contratar el Estado.

Su emisión implica la aplicación de metodologías bajo estándares normativos y con soporte documental verificable. El valor determinado no es discrecional: deriva de un proceso técnico sustentado en principios de imparcialidad, objetividad y trazabilidad. En este sentido, **el avalúo oficial traduce en términos eco-**

binomio en operaciones inmobiliarias del Estado mexicano

Por: Dr. Pablo Israel Escalona Almeraya
Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

nómicos una realidad física y jurídica, pero lo hace con efectos normativos directos para la Administración.

La determinación incorrecta de valores ya sea por sobrevaluación o subvaluación, puede generar consecuencias jurídicas relevantes. Por ejemplo, cuando el Estado adquiere por encima del valor técnicamente justificado, se compromete el principio de eficiencia en el ejercicio del gasto público. Cuando enajena por debajo del valor objetivo, puede actualizarse un daño patrimonial al erario. En ambos supuestos pueden derivarse responsabilidades administrativas para los servidores públicos involucrados, en términos de la legislación aplicable en materia de responsabilidades.

Por ello, el INDAABIN ha priorizado la emisión de avalúos transparentes, técnicos y éticos en concordancia con la visión del Gobierno Federal que ha promovido una transformación radical en la vida pública del país.

Para el notariado mexicano, la relación entre avalúo y escritura pública reviste especial interés. En operaciones donde interviene el Estado como comprador, vendedor, arrendador, arrendatario o concedente, el avalúo oficial suele constituir el parámetro que legitima el precio o la contraprestación consignada en la escritura.

Desde el punto de vista técnico-jurídico, la escritura pública no sustituye al avalúo ni el avalúo sustituye a la escritura. Se trata de instrumentos con funciones diferenciadas: porque mientras el avalúo fija el valor técnico conforme a criterios objetivos, la escritura pública formaliza el acuerdo de voluntades y dota de autenticidad y fe pública al acto. En pocas palabras, si el notario da fe de actos, el perito valuador da certeza al valor.

Aunque se trate de actos distintos, existe una interacción directa: el precio pactado debe ubicarse dentro de los márgenes autorizados por el avalúo oficial vigente. La omisión de esta congruencia puede comprometer la validez administrativa de la operación, aun cuando la escritura cumpla formalmente con los requisitos civiles o mercantiles. En este sentido, resulta recomendable que el notario tenga a la vista el dictamen valuatorio oficial, verifique su vigencia y corrobore que la descripción del inmueble coincida plenamente con la contenida en el avalúo. Por ello, la coordinación institucional entre dependencias federales y notariado fortalece la certeza jurídica del tráfico inmobiliario público.

Uno de los aspectos más relevantes para la práctica jurídica es contar con criterios claros sobre los supuestos que exigen avalúo oficial federal, considerando que la mayoría de los avalúos se emiten para los siguientes asuntos:

1. La Federación pretenda adquirir, enajenar o permutar inmuebles.
2. Se determine el monto de indemnizaciones por expropiación o afectación.
3. Se celebren contratos de arrendamiento donde la Administración Pública Federal intervenga.
4. Se otorguen concesiones o figuras análogas que impliquen el aprovechamiento de bienes inmuebles federales.

No todo acto relacionado con bienes públicos exige avalúo federal, pero siempre que exista impacto patrimonial directo o determinación de contraprestación económica, la intervención de la autoridad valuadora competente es altamente recomendable y, en muchos casos, obligatoria.

La trazabilidad documental es fundamental. Un avalúo correctamente emitido robustece la defensa jurídica del acto ante eventuales auditorías o controversias.

En conclusión, un avalúo es mucho más que una determinación económica: es una garantía institucional de legalidad, racionalidad y transparencia en el manejo del patrimonio inmobiliario del Estado mexicano. Su adecuada comprensión y utilización fortalece la seguridad jurídica de las operaciones públicas y refuerza la confianza en las instituciones. El diálogo técnico con el notariado nacional es esencial para consolidar una práctica inmobiliaria pública alineada con los más altos estándares de profesionalismo y responsabilidad; en ello el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales seguirá comprometido con la objetividad técnica y la certeza jurídica como pilares del Estado de derecho.

La función notarial en proyectos energéticos sobre propiedad social: seguridad jurídica, coordinación normativa y tutela de derechos colectivos

Por: Mag. Alberto Pérez Gasca
Magistrado Numerario del Tribunal Superior Agrario

Introducción

La reforma constitucional de 2013 –a los artículos 25, 27 y 28– abrió el sector vinculado a los hidrocarburos a esquemas contractuales con participación de particulares, pero mediante la rectoría del Estado.

En 2014 fue promulgada la Ley de Hidrocarburos, atendiendo a un contexto nacional marcado por una sensible disminución en la producción de petróleo, asociada a una insuficiente capacidad tecnológica y financiera del Estado para explotar yacimientos complejos —en particular en aguas profundas y campos no convencionales— y a la necesidad de atraer inversión y conocimiento especializado.

En los últimos diez años, el escenario político y económico cambió, y ante esta nueva coyuntura, nuestro país reevaluó los resultados económicos, sociales y estratégicos de aquel modelo.

Se tomaron nuevas decisiones, que tuvieron como eje lograr la soberanía energética, el fortalecimiento de las empresas públicas, la planeación centralizada y la seguridad del suministro; así, en 2025 se promulgó una nueva ley denominada, ahora, Ley del Sector Hidrocarburos (LSH).

Así, mientras la ley de 2014 respondió a la urgencia de apertura y capitalización del sector, la de 2025 se inscribió en una lógica de reorganización institucional y reafirmación del papel directivo del Estado en la cadena de valor de los hidrocarburos.

La expansión de proyectos estratégicos en materia de hidrocarburos ha intensificado la interacción entre el régimen de propiedad social y la legislación sectorial energética. En este contexto, la función notarial adquiere una dimensión preventiva reforzada, orientada a garantizar la legalidad de los actos que involucren tierras ejidales y comunales, conforme al artículo 27 constitucional (CPEUM, art. 27), la Ley Agraria (LA) y la LSH.

La intervención de las y los notarios exige articular adecuadamente estos cuerpos normativos, pues la validez del acto depende de tanto del cumplimiento de las disposiciones agrarias como de los mecanismos previstos para la ocupación o afectación de inmuebles en actividades del sector.

1. Marco constitucional y régimen agrario aplicable

El artículo 27 constitucional reconoce la propiedad social y establece que los ejidos y comunidades se rigen por órganos internos,

siendo la asamblea el órgano máximo en la toma de decisiones. La LA regula la transmisión, uso y aprovechamiento de tierras (arts. 9-23) y dispone que los actos que impliquen afectación de tierras requieren acuerdo de asamblea con formalidades específicas (arts. 23 y 24).

En proyectos energéticos, la naturaleza de la tierra (parcelada o de uso común) determina la mayoría exigida y el procedimiento aplicable.

2. La Ley del Sector Hidrocarburos y la afectación de inmuebles

La LSH establece en sus artículos 132 a 148 el régimen jurídico para la ocupación temporal, el establecimiento de servidumbres legales y demás figuras necesarias para el desarrollo de actividades de exploración, extracción, transporte y almacenamiento.

En particular:

El artículo 132 prevé la posibilidad de que los asignatarios, contratistas o permisionarios de transporte de hidrocarburos por ductos, celebren acuerdos con los propietarios o titulares de derechos sobre superficies que son necesarias para el ejercicio de esa actividad.

Atendiendo a las disposiciones previstas en la legislación agraria, en este caso, los propietarios o titulares pueden ser los ejidos o las comunidades (cuando se refieran a tierras de uso común) o ejidatarios o poseedores legalmente reconocidos –posesionarios–, (cuando se trate de tierras parceladas). En la realización de estos acuerdos, deben observarse los derechos que la Constitución, las leyes y los tratados internacionales suscritos por el Estado mexicano que reconocen a los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas.

El artículo 133, en su fracción VIII, señala que estos acuerdos deben constar, invariablemente, en un contrato por escrito y sujetarse a los lineamientos y a los modelos de contratos que emita la Secretaría de Energía. La ley no lo establece expresamente, pero es posible colegir que, como una elemental regla de seguridad jurídica, sería recomendable que ese contrato se eleve a escritura pública.

El artículo 137 prevé que, cuando se alcancen estos acuerdos, deben presentarse por el asignatario, contratista o permisionario de transporte por ducto ante el Tribunal Unitario Agrario competente, con el fin de que sean validados; hecho lo cual, se les dará el carácter de cosa juzgada.

Las disposiciones de la LSH analizadas, como se ha visto, no suprimen las exigencias del régimen jurídico agrario. Por eso, cuando se involucren tierras de uso común en la realización de estos contratos, se debe verificar:

a. La autorización otorgada por la asamblea general de ejidatarios, realizada con la mediación de la debida convocatoria y la conformación del quórum, atendiendo a lo previsto en el artículo 23, fracción V, de la LA.
b. Determinación precisa de superficie y vigencia.
c. Correspondencia entre el acta de asamblea y el clausulado plasmado en el contrato.
d. Determinación expresa de contraprestaciones conforme a los criterios del artículo 138 de la LSH.

Por esta y otras causas, se estima de gran relevancia el instrumento conformado entre el Colegio Nacional del Notariado Mexicano, el sector agrario y los Tribunales Agrarios, pues tanto en el volumen uno, denominado "protocolo sustantivo", como en el volumen dos, denominado "protocolo adjetivo", se plasma el marco legal mínimo, se define la actividad que las y los notarios deben realizar y se aportan algunos modelos que pueden servir de utilidad.

3. Control preventivo reforzado

La dimensión económica y social de estos proyectos exige de las y los notarios un estándar de diligencia superior. En este contexto, siempre será de ayuda esencial que se verifique la vigencia de órganos ejidales o comunales que intervienen en el acto y que la decisión no choque con restricciones ambientales.

La protocolización en escritura pública no convalida irregularidades sustantivas; por ello, el control preventivo evita litigios posteriores y nulidades.

Y, como se ha dicho, cuando se involucren tierras de pueblos o comunidades indígenas, debe observarse el deber de consulta previa conforme al Convenio 169 de la OIT (1989). Aunque la consulta corresponde a la autoridad, el notario debe constatar su realización cuando constituya un presupuesto de validez para la afectación territorial.

Conclusiones

La función notarial en proyectos regulados por la LSH constituye un mecanismo esencial de coordinación normativa. Las y los notarios actúan como garantes de legalidad, asegurando que la afectación de tierras ejidales se realice conforme a la Constitución, la LA y la LSH, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la tutela de derechos colectivos.

Bibliografía

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Agraria.

Ley del Sector Hidrocarburos. (2025).

Organización Internacional del Trabajo. (1989). Convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes.

Gobierno de México | ISSSTE Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado | FOVISSSTE Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

En el FOVISSSTE

¡Es tiempo de mujeres!

En el Fondo de la Vivienda del ISSSTE seguimos impulsando nuevas oportunidades, sin dejar a nadie atrás. Este Programa está diseñado para que más mujeres trabajadoras y pensionadas sean dueñas de su propio hogar.

¡Vuelve el Programa FOVISSSTE Mujeres!

Si eres una mujer trabajadora en servicio activo, puedes solicitar tu Crédito Tradicional en Unidad de Medida y Actualización (UMA) o en pesos.
Si eres pensionada solicita tu Crédito Pensionados, con condiciones favorables.

Este Programa beneficia a las mujeres mediante financiamientos hipotecarios con tasas de interés preferenciales, de entre el 2% y 3.5% para el crédito en UMA y del 8% al 8.8% en pesos.

¡Sé dueña de tu casa!

Puedes comprar una propiedad nueva o usada o construir tu vivienda. Se ejerce de manera individual o mancomunada, pero sólo la mujer tiene el beneficio de la tasa de interés.

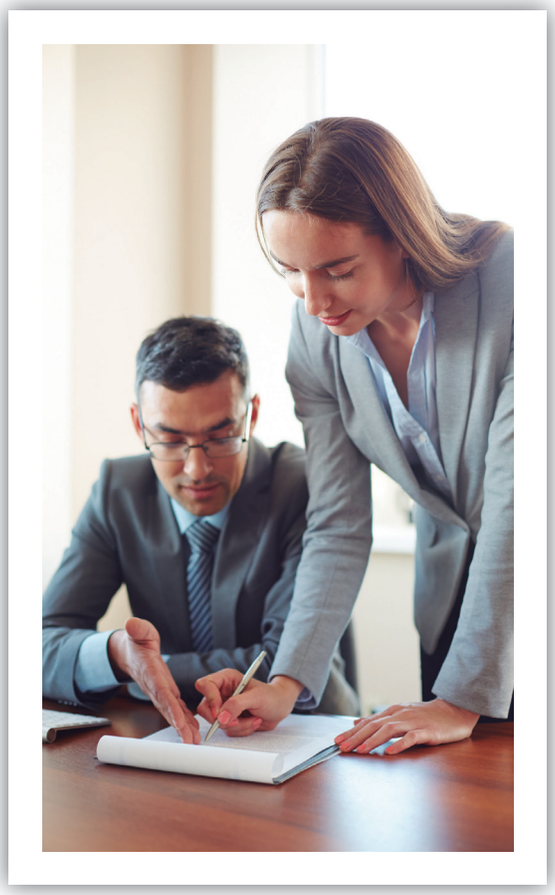
Más de 7 mil beneficiadas

En su primera etapa, el Programa llegó a más de 7 mil mujeres.
¡Y vamos por más!

¿Cómo tramitarlo?

El Crédito Tradicional debes solicitarlo a través de Mi Portal FOVISSSTE, donde puedes hacer una precalificación y verás el beneficio de tu tasa de interés.

Si eres pensionada acude a una entidad financiera, y al momento de registrarte verás la disminución de la tasa de interés.



FOVISSSTE
llega a tu Oficina

Con el objetivo de acercar los servicios del Fondo de la Vivienda a las y los trabajadores al servicio del Estado, dio inicio a la estrategia FOVISSSTE en tu Oficina, la cual permite brindar orientación directa y clara sin la necesidad de trasladarse a otros centros de atención.

Acompañamiento directo

En el FOVISSSTE sabemos que las personas servidoras públicas tienen poco tiempo para desplazarse a los distintos Departamentos de Vivienda. Por ello, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE puso en marcha la iniciativa que visita cada semana una dependencia distinta.

Trámites sin necesidad de traslado

FOVISSSTE en tu Oficina lleva módulos de atención donde podrás recibir información de interés de manera gratuita y sin complicaciones.

¡FOVISSSTE es tu derecho!

Si eres persona acreditada puedes:

- Consultar el estatus de tu crédito.
- Imprimir tu estado de cuenta.
- Actualizar tus datos.
- Corregir errores en el RFC y la CURP.
- Recibir asesoría sobre cancelación de hipoteca.

Si eres persona derechohabiente y no has ejercido tu crédito puedes:

- Consultar los diversos esquemas de crédito.
- Recibir asesoría para ejercer el financiamiento que se adecúe a tus necesidades.

Recuerda que en el FOVISSSTE todos los trámites y servicios son gratuitos
¡No te dejes engañar!

2026 año de Margarita Maza

/FovisssteMX @fovissstemx @FOVISSSTEmx @FOVISSSTE

Miguel Noreña 28, Col. San José Insurgentes, C.P. 03900, Benito Juárez, Ciudad de México.
www.fovissste.gob.mx 55 5322 0497

Jornadas de asesorías jurídicas y notariales gratuitas

En marzo de 2023, se plasmó en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango el Programa "Marzo, Mes de la Escritura Social y Popular", como un programa de apoyo para personas de escasos recursos, con el fin de otorgarles descuentos importantes en el pago de impuestos estatales y municipales derivados de los trámites de escrituración, con acceso, además, a tarifas notariales reducidas, lo que propicia que las y los ciudadanos obtengan certeza jurídica en su patrimonio.

Desde el año 2024, el Colegio de Notarios del Estado de Durango en coordinación con la Secretaría General de Gobierno del Estado, la Presidencia Municipal de Durango y el Bufete Jurídico "Benito Juárez" de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, brindan Asesorías Jurídicas y Notariales Gratuitas durante el mes de febrero, con la finalidad de aumentar el porcentaje de eficiencia en el trámite de escrituración de aquellas propiedades que cumplan con los requisitos marcados por la Ley y, por ende, que las y los ciudadanos puedan acceder a los beneficios de este Programa durante el mes de marzo.

En febrero de 2026, el Colegio de Notarios del Estado de Durango instaló tres módulos de atención para para brindar Asesorías Jurídicas y Notariales Gratuitas a la ciudadanía en los tres municipios del Estado con mayor concentración poblacional, como sigue:

MÓDULO DURANGO CAPITAL: cuatro mesas de atención en el "Museo de la Ciudad 450", del 3 al 27 de febrero, de martes a viernes, en un horario de 10:30 a 13:30 horas.

MÓDULO GÓMEZ PALACIO, DGO.: dos mesas de atención en el lobby de la Presidencia Municipal, del 16 al 27 de febrero, de lunes a viernes, en un horario de 10:30 a 13:30 horas.

MÓDULO CIUDAD LERDO, DGO.: dos mesas de atención en el lobby del Teatro "Hermila Galindo", del 16 al 27 de febrero, de lunes a viernes, en un horario de 10:30 a 13:30 horas.

El Programa "Marzo, Mes de la Escritura Social y Popular" beneficia, principalmente, a todas aquellas personas que buscan escriturar

2026 Colegio de Notarios del Estado de Durango

un inmueble identificado como "vivienda de interés social y popular", así como terrenos populares.

Un notariado con sentido social es uno de los cinco ejes de trabajo que se ha fijado como prioridad el Consejo Directivo 2025-2027 del Colegio de Notarios del Estado de Durango, encabezado por el M.D.N. Juan Gerardo Parral Pérez; este eje tiene como principal objetivo, impulsar la participación de la comunidad notarial de Durango en actividades sociales de alto impacto y de beneficio directo para la ciudadanía, a través de acciones interinstitucionales coordinadas. Lo anterior ha permitido que las y los notarios de Durango se conviertan en "Notarios de Territorio y no de Escritorio" y de frente a la ciudadanía, se renueve el compromiso ético y social que caracteriza al gremio Notarial: Cercano, Profesional y Humano.

En este entorno moderno, de complejidad social, tecnológica y jurídica, es de vital importancia que el notariado en su conjunto se reposicione ante la sociedad como un servidor público cercano que resuelve dudas, da la cara, propicia confianza y brinda certeza jurídica al patrimonio de las y los ciudadanos.

Acciones como las Asesorías Jurídicas y Notariales Gratuitas han permitido cumplir el objetivo estratégico del Consejo Directivo del Colegio de Notarios del Estado de Durango: convertirse en una Institución aliada de la sociedad, que brinda certeza jurídica, protege a las familias y a su patrimonio y está al alcance de todos.

LABOR 49: historias que vuelven a ponerse de pie

Una iniciativa en Nuevo León, que transforma vidas a través de la solidaridad, la empatía y la acción social

Hace cinco años, nació una idea sencilla, pero poderosa: ayudar a quien más lo necesita. Así surgió LABOR 49, una iniciativa social impulsada por un notario de Nuevo León, que va más allá del ejercicio legal para tocar una de las fibras más sensibles de nuestra sociedad: la dignidad humana.

LABOR 49 no es sólo un proyecto, es una causa. Su esencia radica en identificar necesidades reales dentro de la población, tender puentes y, con la ayuda de personas solidarias, transformar historias marcadas súbitamente por la adversidad en nuevas oportunidades de vida.

Desde sus inicios, esta labor social se ha enfocado principalmente en conseguir donaciones de prótesis de pierna y brazo para niños y jóvenes que, por distintas circunstancias o accidentes, perdieron una extremidad o más. Detrás de cada prótesis hay una historia, una familia, un proceso emocional profundo y, sobre todo, un deseo enorme de volver a empezar.

El impacto va mucho más allá de lo material. Es increíble presenciar el momento en que un niño vuelve a sonreír, cuando un joven recupera la esperanza de caminar, de moverse, de estudiar, de soñar. Volver a ponerse de pie no sólo significa recuperar movilidad, sino también reconstruir la confianza, la autoestima y la ilusión por una vida plena, parecida a la que tenían antes de enfrentar una pérdida tan significativa.

A lo largo de estos cinco años, LABOR 49 ha crecido gracias a la suma de voluntades: personas, aliados y donantes que creen que la solidaridad puede cambiar destinos. Cada logro es el resultado de un trabajo colectivo, de la convicción de que ayudar también es una forma de servir.

¿Cómo inició? Fue hace cinco años en el Club Rotarios de San Nicolás. Ahí conocimos a Aarón Acosta, un hombre que ha sido inspiración, pues a corta edad le fueron amputadas piernas y manos. Él se ha dedicado a ayudar a quienes se encuentran en la misma condición. En este tiempo se han beneficiado más de 60 personas gracias a Labor 49.

La entrega más reciente fue en el año 2025 al beneficiar a 14 personas –entre niños y jóvenes– con la entrega de prótesis que representan una nueva oportunidad para seguir adelante. Catorce historias que hoy caminan con más fuerza, catorce razones para reafirmar que este esfuerzo vale la pena.

Nada de esto sería posible sin la solidaridad de quienes han creído en LABOR 49 desde el inicio o se han sumado en el camino. A cada persona que ha donado, compartido, gestionado o simplemente confiado, nuestro más profundo agradecimiento. Su apoyo ha permitido que más vidas se vean impactadas de manera positiva y duradera.

Con la certeza de que siempre hay más por hacer, LABOR 49 mira hacia el futuro con esperanza. El 2026 se vislumbra como un año aún más satisfactorio, con nuevos retos, más historias por transformar y el firme compromiso de seguir construyendo una sociedad más empática y solidaria.

Como parte de este esfuerzo, se creó la cuenta de Instagram @labor49nl, un espacio donde se comparten testimonios reales, avances y momentos que reflejan el corazón de esta iniciativa. Historias que inspiran y recuerdan que, cuando se trabaja en equipo, el impacto se multiplica.

LABOR 49 es la prueba de que la responsabilidad social no es sólo un concepto, sino una acción constante. Una labor que demuestra que cuando se ayuda con convicción, se transforma mucho más que una realidad: se devuelve la esperanza.

TODOS SOMOS LABOR 49. Cinco años cambiando vidas, una prótesis a la vez, por un paso más.

PROCURADURIA AGRARIA

ACUERDO por el que se dan a conocer los domicilios oficiales de las oficinas de representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Procuraduría Agraria.

VÍCTOR SUÁREZ CARRERA, Procurador Agrario, con fundamento en los artículos 27, fracción XIX, último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3o., fracción I y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 134 y 144, fracciones I, II, V y VIII de la Ley Agraria; 1, 4 y 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 8, 12, fracciones I y VII, del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, y

CONSIDERANDO

Que en términos del artículo 134 de la Ley Agraria, la Procuraduría Agraria es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;

Que el artículo 144, fracciones I, II, V y VIII de la Ley Agraria, establece que el Procurador Agrario es el representante legal de la Procuraduría Agraria, quien dirige y coordina las funciones de ésta conforme a las atribuciones de la ley en cita, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables, así como dictar normas para la adecuada desconcentración territorial, administrativa y funcional de la institución;

Que el artículo 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo ordena que los actos administrativos de carácter general, tales como reglamentos, decretos, acuerdos, circulares, entre otros, que tengan por objeto establecer obligaciones específicas, que expidan las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación para que produzcan sus efectos jurídicos;

Que conforme a los artículos 28 y 42 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, las actuaciones y diligencias se practicarán en días hábiles, así como que los escritos dirigidos a la Administración Pública Federal deberán presentarse directamente en sus oficinas autorizadas para tales efectos, a fin de dotar al interesado del pleno conocimiento del lugar en donde habrán de llevarse a cabo la recepción de correspondencia, tramites y servicios, notificaciones, diligencias y demás procedimientos administrativos;

Que el Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria en sus artículos 2 y 8, establecen que la Procuraduría Agraria tiene a su cargo funciones de servicio social y está encargada de la defensa de los derechos de las y los sujetos agrarios, mediante acciones de orientación, asesoría, gestión administrativa, representación legal, conciliación y capacitación y, para el desahogo de los asuntos de su competencia cuenta con diversas unidades administrativas;

Que artículo 12, fracción VII del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria prevé como atribución del Procurador Agrario, expedir los acuerdos, lineamientos, normas internas, manuales, criterios y demás disposiciones que se requieran para el debido ejercicio de las atribuciones que la Ley Agraria, y otras disposiciones jurídicas le confieren a la Procuraduría Agraria;

Que, con la finalidad de dar a conocer a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, autoridades judiciales, jurisdiccionales y administrativas, locales y federales, gobiernos de las entidades federativas, órganos autónomos y al público en general el domicilio oficial de las Oficinas de Representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria, a efecto de otorgar certeza respecto de los asuntos a su cargo, derivado de los servicios que otorga, por lo que, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LOS DOMICILIOS OFICIALES DE LAS OFICINAS DE REPRESENTACIÓN EN LAS ENTIDADES FEDERATIVAS DE LA PROCURADURÍA AGRARIA

PRIMERO.- Se informa a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, autoridades judiciales, jurisdiccionales y administrativas, locales y federales, gobiernos de las entidades federativas, órganos autónomos y al público en general que, a partir del día 03 de febrero de 2026, los domicilios oficiales de las Oficinas de Representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria, para todos los efectos legales, fiscales y administrativos a que haya lugar.

Lo anterior, a efecto de que todo tipo de correspondencia, escritos, oficios, trámites, notificaciones, citaciones, requerimientos y cualquier asunto competencia de las Oficinas de Representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria, se presenten o realicen, según corresponda, en los domicilios referidos en el numeral segundo del presente Acuerdo, en el horario comprendido entre las 09:00 y las 18:00 horas, en días hábiles de lunes a viernes, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEGUNDO.- Se dan a conocer los domicilios oficiales de las Oficinas de Representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria:

1. Aguascalientes: EL NOVILLO No. 610, OJO CALIENTE II C.P. 20196, AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES.

2. Baja California: AV. REFORMA Y CALLE L S/N, PB, COL. NUEVA, C.P. 21100, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.

3. Baja California Sur: C. CHECHÉN No. 990, COL. LAS ARBOLEDAS, C.P. 23098, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.

4. Campeche: AVENIDA 16 DE SEPTIEMBRE S/N, PALACIO FEDERAL, COL. CENTRO, C.P. 24000, SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMPECHE.

5. Chiapas: CARRETERA TUXTLA -CHICOASÉN, COL. PLAN DE AYALA, C.P. 29020, TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS.

6. Chihuahua: CALLE TRASVIÑA Y RETES No. 1302, COL. SAN FELPE 1 ETAPA, C.P. 31203, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

7. Ciudad de México: EDIFICIO JUANA DE ARCO, CALLE TLAXCOAQUE, COL. CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06080, CIUDAD DE MEXICO.

8. Coahuila: BLVD. FUNDADRES KM 6.5 S/N, COL. MAGISTERIO, C.P. 25294, SALTILLO, COAHUILA.

9. Colima: JESÚS PONCE ESQUINA CON MANUEL ACUÑA, COL. LOMAS DE CIRCUNVALACIÓN, C.P. 28010, COLIMA, COLIMA.

10. Durango: CALLE CASTAÑEDA No. 218, ZONA CENTRO, C.P. 34000, DURANGO, DURANGO.

11. Estado de México: CALZADA LÓPEZ MATEOS KM 45 COL. LINDAVISTA C.P. 51350, SAN MIGUEL ZINACANTEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

12. Guanajuato: CARRETERA GUANAJUATO-JUVENTINO ROSAS KM. 5, COL. BURÓCRATAS, C. P. 36250, GUANAJUATO, GUANAJUATO.

13. Guerrero: CARRETERA NACIONAL MEX - ACAPULCO KM. 274.5 COL. BUROCRATAS C.P. 39090, CHILPANCINGO, GUERRERO.

14. Hidalgo: BLVD. LUIS DONALDO COLOSIO No.801, COL. CANUTILLO, C.P. 42075, PACHUCA DE SOTO, HIDALGO.

15. Jalisco: AV. ALCALDE No. 500, COL. BARRANQUITAS, C.P. 44270, GUADALAJARA, JALISCO.

16. Michoacán: CALLE BARTOLOMÉ DE LAS CASAS No. 285, COL. CENTRO, C.P.58000, MORELIA, MICHOACÁN.

17. Morelos: C. FRANCISCO LEYVA No. 62, COL. CENTRO, C.P. 62000, CUERNAVACA MORELOS.

18. Nayarit: AVENIDA INSURGENTES 1050 COL. CIUDAD DEL VALLE, C.P. 63157, TEPIC, NAYARIT.

19. Nuevo León: AV. BENITO JUAREZ No. 500, SEGUNDO PISO, COL. CENTRO C.P 67100, MUNICIPIO GUADALUPE, NUEVO LEÓN.

20. Oaxaca: CALLE HUERTO PLATANARES No. 305 FRACC TRINIDAD DE LAS HUERTAS, C.P. 06820, OAXACA DE JUÁREZ.

21. Puebla: BLVD. CAPITAN CARLOS CAMACHO ESPÍRITU No. 5927 INT. 201, COL. SAN BALTAZAR CAMPECHE, C.P. 72550, PUEBLA.

22. Querétaro: CIRCUITO MOISES SOLANA No.189, COL. BALAUSTRADAS C.P. 76079, SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

23. Quintana Roo: AVENIDA ANDRÉS QUINTANA ROO, No. 406. COL. 20 DE NOVIEMBRE C.P 77038, OTHÓN P. BLANCO, CHETUMAL, QUINTANA ROO.

24. San Luis Potosí: MORELOS No. 940 ESQ. UNIVERSIDAD, COL. CENTRO HISTÓRICO, C. P. 78000, SAN LUIS POTOSÍ, SAN LUIS POTOSÍ.

25. Sinaloa: CARRETERA A NAVOLATO KM 7.5, COL. BACHIGUALATO, C.P. 80140, CULIACAN, SINALOA.

26. Sonora: C. MARIANO MATAMOROS No. 102, COL. CENTRO, C. P. 83000 HERMOSILLO, SONORA.

27. Tabasco: AV. LA CEIBA No. 109 ESQ. ROBERTO RUÍZ, COL. PRIMERO DE MAYO, C.P. 86190, MPIO. VILLAHERMOSA, TABASCO.

28. Tamaulipas: 23 Y 24 GUERRERO No. 776, ZONA CENTRO CP. 87000, CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS.

29. Tlaxcala: CALLE REAL No. 1, LOS CONOS, C.P. 90130, IXTACUIXTLA DE MARIANO MATAMOROS, TLAXCALA, TLAXCALA.

30. Veracruz: PALACIO FEDERAL XALAPA, CALLE DIEGO LEÑO S/N ESQ. ZAMORA, COLONIA CENTRO, C.P. 91000, XALAPA, VERACRUZ.

31. Yucatán: CALLE HORTALIZA, CAR. TIXCUYTUN HACIA TEMOZÓN, TEMOZÓN, NORTE, C.P. 97345, CONKAL, YUCATÁN.

32. Zacatecas: CALLE DE LA JAMAICA No. 54 COL. LA MARTINICA, C.P. 98606, CIUDAD DE GUADALUPE ZACATECAS.

TERCERO.- Se instruye a la persona titular de la Secretaría General para atender y resolver cualquier asunto y adoptar las medidas necesarias para el buen funcionamiento de las Oficinas de Representación en las entidades federativas de la Procuraduría Agraria.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Fíjese este Acuerdo en los lugares visibles en los que la Procuraduría Agraria otorgue sus servicios para conocimiento del público en general.

Ciudad de México, a 03 de febrero de 2026.- El Procurador Agrario, **Víctor Suárez Carrera**.- Rúbrica.

(R.- 572567)

Tesis

Registro digital: 2031684

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito | **Duodécima Época** | **Materia(s):** Administrativa

Tesis: (IV Región)2o.6 A (11a.) | **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. | **Tipo:** Aislada

Publicación: viernes 23 de enero de 2026 10:24 h

CONTRATOS PRIVADOS CELEBRADOS EN EL EXTRANJERO. SI LA PERSONA CONTRIBUYENTE PRETENDE DARLES EFECTOS FISCALES EN TERRITORIO NACIONAL, DEBEN CUMPLIR CON EL REQUISITO DE SER DE "FECHA CIERTA", EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA.

Hechos: Una persona moral demandó la nulidad de la resolución mediante la cual se le negó la devolución de saldo a favor por concepto de impuesto al valor agregado. El Tribunal Federal de Justicia Administrativa reconoció su validez al estimar que si bien la accionante exhibió un contrato de facilidad de depósitos celebrado en el extranjero, con el objeto de demostrar el origen de los que se le realizaron, no contaba con fecha cierta, no estaba protocolizado ante fedatario público, ni tenía la totalidad de las firmas de quienes lo celebraron, por lo que no le dio el valor probatorio que pretendía la persona contribuyente.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que si una persona contribuyente pretende dar efectos fiscales a un contrato privado celebrado en el extranjero, debe cumplir con el requisito de ser de "fecha cierta", en términos de la legislación civil mexicana.

Justificación: De los artículos 12, 13, 14 y 15 del Código Civil Federal deriva que: 1) las leyes mexicanas rigen a todas las personas que se encuentran en la República, así como los actos y hechos ocurridos en su territorio o jurisdicción, y los que se sometan a dichas leyes; 2) la forma de los actos jurídicos se rige por el derecho del lugar en el que se celebren, sin embargo, podrán sujetarse a las formas prescritas en el propio código cuando el acto tenga efectos en el país, tratándose de materia federal; 3) las reglas previstas en el derecho extranjero deben aplicarse armónicamente con las disposiciones del derecho nacional; y 4) no se aplicará el derecho extranjero cuando éste o el resultado de su aplicación, sea contraria a los principios o instituciones fundamentales del orden público mexicano.
En ese contexto, los contratos privados presentados a la autoridad fiscal como consecuencia del ejercicio de sus facultades de comprobación deben cumplir con el requisito de ser de "fecha cierta" en términos de la legislación civil, para que se les pueda otorgar valor demostrativo, y así verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la persona contribuyente, independientemente de que se hayan celebrado en el extranjero. Ello con la finalidad de otorgarles eficacia probatoria y evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas. Dichos contratos adquieren fecha cierta cuando se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, a partir de la fecha en que se presenten ante un fedatario público, o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes, sin que obste que la legislación fiscal no lo exija expresamente, pues esa condición emana del valor probatorio que con ellos se pretende lograr. Conforme al sistema jurídico mexicano, los actos jurídicos se deben formalizar en atención a las reglas de cada materia para ser oponibles a terceros, como pueden ser las autoridades fiscales.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA CUARTA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN XALAPA, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

Amparo directo 48/2025 (cuaderno auxiliar 269/2025) del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz de Ignacio de la Llave. 12 de mayo de 2025. Unanimidad de votos. Ponente: Selina Haidé Avante Juárez. Secretario: José de Jesús Gómez Hernández.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de enero de 2026 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

PINEDA COVALIN
MÉXICO
PINEDACOVALIN.COM

DIRECTORIO DE COLEGIOS Y CONSEJOS ESTATALES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **AGUASCALIENTES**
COLEGIO: ALFONSO RAMÍREZ ALONSO No. 103
(ANTES ALEGRÍA)
COL. BARRIO DEL ENCINO
C.P. 20240 AGUASCALIENTES, AGS.
TEL. **449 916 1357**
FAX **449 916 1357**
E-MAIL **notarioscolegioags@hotmail.com**
HORARIO: DE 9:30 A 14:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **BAJA CALIFORNIA**
COLEGIO: CALLE LUIS CABRERA No. 2089 INT. 404
ZONA RIO
C.P. 22010 TIJUANA, B. C.
TEL. **664 684 1460**
E-MAIL **info@colegiodenotariosbc.org**
HORARIO: 8:30 A 16:30 HRS. DE LUNES A JUEVES
Y VIERNES 9:00 A 14:00

COLEGIO DE NOTARIOS DE **BAJA CALIFORNIA SUR**
NOTARÍA: 5 de mayo No. 712
(13) COL. CENTRO
C.P. 23000 LA PAZ, B.C.S.
TEL. **612 122 4987**
E-MAIL **presidenta@colegiodenotariosbcs.org.mx**
HORARIO: 8:00 A 17:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **CAMPECHE**
NOTARÍA: CALLE 16 No. 291 ENTRE 57 Y 59
(37) COL. CENTRO
C.P. 24000 SAN FRANCISCO DE CAMPECHE, CAMP.
TEL. **981 811 4012** Y **981 816 2900**
E-MAIL **presidencia@colegionotarioscampeche.org**
HORARIO: 9:00 A 19:00 HRS. DE LUNES A VIERNES
9:00 A 14:00 HRS SÁBADOS

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **COAHUILA**
COLEGIO: CALLE PURCEL
ESQUINA CON H-MAS
ZONA CENTRO
C.P. 25000 SALTILLO, COAH.
TEL. **844 485 0573 Presidencia**
FAX **844 416 5053 Secretaria**
E-MAIL **presidencia@notariadocoahuila.com**
HORARIO: DE 9:00 A 19:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **COLIMA**
NOTARÍA: CALLE GABINO BARREDA No. 161
(13) COL. CENTRO
C.P. 28000 COLIMA, COL.
TEL. **312 312 1199**
E-MAIL **colegionotarioscolima2018@gmail.com**
E-MAIL **notario@notaria13colima.com.mx**
HORARIO: 9:00 A 14.30 Y DE 17:00 A 19:00 HRS. DE LUNES A
JUEVES, 8:00 A 13:00 HRS. VIERNES

CONSEJO ESTATAL DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **CHIAPAS**
CONSEJO: CALLE RÍO LACANJÁ No. 69
ESQ. TULIPANES, FRACC.
COL. LOS LAURELES
C.P. 29020 TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIS.
TEL. **961 615 9991**
FAX **961 615 6877**
E-MAIL **consejoestatalnotarioschiapas@outlook.com**
HORARIO: 8:30 A 16:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO ESTATAL DEL NOTARIADO **CHIHUAHUENSE**
NOTARÍA: AV. 16 DE SEPTIEMBRE No. 2026
(18) COL. PARTIDO ROMERO
C.P. 32030, CD. JUÁREZ, CHIH.
TEL. **656 612 4455 Y 656 612 4400**
E-MAIL **alejandro@alvarez.mx**
HORARIO: DE 9:00 A 18:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DE LA **CIUDAD DE MÉXICO**
COLEGIO: RÍO TIGRIS No. 63
COL. CUAUHTÉMOC
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC
C.P. 06500 CIUDAD DE MÉXICO
TEL. **555 511 1819**
FAX **555 511 3184**
E-MAIL **colnotdf@colegiodenotarios.org.mx**
HORARIO: DE 9:00 A 14:00 Y DE 15:00 A 18:00 HRS.
DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **DURANGO**
COLEGIO: CALLE ITRIO No. 408-A
FRACC. CIUDAD INDUSTRIAL
C.P. 34208, DURANGO, DGO.
TEL. **618 825 6522**
E-MAIL **colegio.notarios.dgo@gmail.com**
HORARIO: 9:00 A 14:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **GUANAJUATO**
COLEGIO: CALLE NUEVA No. EXT. 7 COL. NORIA ALTA
C.P. 36050 GUANAJUATO, GTO.
TEL. **473 102 7753**
E-MAIL **info@colegionotariosgto.mx**
HORARIO: 9:00 A 14:00 Y DE 16:30 A 20:00 HRS.
DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **GUERRERO**
COLEGIO: COMANDANTE CARREÓN No. 21
COL. FRACCIONAMIENTO COSTA AZUL
C.P. 39850 ACAPULCO, GUERRERO
TEL. **744 481 8277 Y 744 484 4588**
E-MAIL **colegiodenotariosguerrero@gmail.com**
HORARIO: DE 10:00 A 14:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **HIDALGO**
COLEGIO: BOULEVARD LUIS DONALDO COLOSIO No. 1002
COL. PIRACANTOS
C.P. 42088 PACHUCA, HGO.
TEL. **771 107 0958**
FAX **771 107 0958**
E-MAIL **contacto@colegiodenotarioshidalgo.org.mx**
HORARIO: 9:30 A 17:00 A HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **JALISCO**
COLEGIO: GENERAL SAN MARTÍN No. 227
ESQ. LERDO DE TEJADA
COL. OBRERA CENTRO
C.P. 44140 GUADALAJARA, JAL.
TEL. **333 882 1080**
E-MAIL **secretaria@notariosjalisco.com.mx**
HORARIO: DE 9:00 A 15:00 Y DE 16:00 A 18:00 HRS.
DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL **ESTADO DE MÉXICO**
COLEGIO: JOSÉ VASCONCELOS No. 109
ESQ. VENUSTIANO CARRANZA
COL. AMÉRICAS
C.P. 50130 TOLUCA, MEX.
TEL. **722 219 7289** Y **722 212 1427**
FAX **722 219 7281**
E-MAIL **colegiodenotariosedomex@hotmail.com**
HORARIO: DE 9:00 A 18:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **MICHOACÁN**
CONSEJO: MANUEL PÉREZ CORONA No. 79
COL. FRACCIONAMIENTO CAMELINAS
C.P. 58290 MORELIA, MICH.
TEL. **443 323 3564**
FAX **443 323 3564**
E-MAIL **colegio_notarios_mich@hotmail.com**
HORARIO: DE 09:00 A 16:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **MORELOS**
COLEGIO: AV. SAN DIEGO No. 202
COL. VISTA HERMOSA
C.P. 62000 CUERNAVACA, MOR.
TEL. **735 352 0918** Y **735 352 4202**
E-MAIL **lfguemes@notariaunocuautla.com.mx**
HORARIO: 9:00 A 17:00 DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **NAYARIT**
COLEGIO: ROBLE No. 74 ENTRE CAOBA Y AMAPA
COL. SAN JUAN
C.P. 63130 TEPIC, NAY.
TEL: **311 210 2483**
FAX: **311 210 2483**
E-MAIL **colegionotariosnayarit@prodigy.net.mx**
HORARIO: 9:00 A 14:00 HRS DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE **NUEVO LEÓN, A. C.**
COLEGIO: MANUEL MARIA DEL LLANO No. 935 OTE.
ENTRE ARISTA Y DOBLADO
ZONA CENTRO
C.P. 64000 MONTERREY, N. L.
TEL. **818 344 0038** Y **818 340 6666**
E-MAIL **contacto@cnpnl.org.mx**
HORARIO: DE 9:00 A 14:00 Y DE 15:30 A 18:30
DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **PUEBLA**
COLEGIO: 7 PONIENTE No. 301
COL. CENTRO
C.P. 72000 PUEBLA, PUE.
TEL. **222 246 3266** Y **222 232 0242**
E-MAIL **contacto@notariospuebla.mx**
HORARIO: DE 09:30 A 18:30 HRS. DE LUNES A VIERNES

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **QUERÉTARO**
CONSEJO: CALLE CIRCUITO ESTADIO No. 112
FRACC. COLINAS DEL CIMATARIO
C.P. 76090 QUERÉTARO, QRO.
TEL. **442 229 0739**, **442 229 0749**
Y **442 229 0972**
E-MAIL **cneq@hotmail.com**
HORARIO: DE 9:00 A 15:00 Y DE 16:00 A 19:00 HRS.
DE LUNES A VIERNES

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **QUINTANA ROO**
NOTARÍA: AV. EFRAÍN AGUILAR No. 392-1
(16) COL. CAMPESTRE
C.P. 77030 CHETUMAL, Q. ROO
TEL. **984 832 4908** Y **983 832 2871**
E-MAIL **elmerparedes@live.com.mx**
HORARIO: 9:00 A 18:00 HRS DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **SAN LUIS POTOSÍ**
COLEGIO: CIRCUITO VILLA DE GUADALUPE No. 496
FRACC. VILLAS DEL PEDREGAL
C.P. 78218 SAN LUIS POTOSÍ, S. L. P.
TEL. 444 841 6191
E-MAIL gerentegeneral@colegionotariosslp.com.mx
HORARIO: DE 09:00 A 18:30 HRS. DE LUNES A VIERNES

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **SINALOA**
CONSEJO: CALLE ANTONIO ROSALES No. 256 PONIENTE
COL. CENTRO
C.P. 80000 CULIACÁN, SIN.
TEL. **667 752 2303**
E-MAIL **consejodenotariosdesinaloa@prodigy.net.mx**
PAG. WEB **http://www.notariosdesinaloa.org**
HORARIO: 9:00 A 15:00 HRS DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **SONORA**
COLEGIO: OBREGÓN No. 65 PONIENTE
ENTRE YÁÑEZ Y CALLEJÓN ÁLVAREZ
COL. CENTRO
C.P. 83000 HERMOSILLO, SON.
TEL. **662 212 5092** Y **662 213 4221**
FAX **662 212 2723** Y **662 212 5092**
E-MAIL **colegiodenotariossonora@gmail.com**
HORARIO: DE 9:00 A 17:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **TABASCO**
COLEGIO: CALLE DEL ESCRIBANO 110
COL. TABASCO 2000
C.P. 86035 VILLAHERMOSA, TAB.
TEL. **993 316 1104**
E-MAIL **colegiodenotariosvillahermosa@gmail.com**
HORARIO: 9:00 A 16:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **TAMAULIPAS**
NOTARÍA: FRANCISCO I. MADERO NTE 750
(41) COL. CENTRO
C.P. 87000 C.D. VICTORIA, TAM.
TEL. **834 312 6972** Y **834 515 0551**
E-MAIL **notariamercedes@hotmail.com**
HORARIO: 8:00 A 19:00 HRS. DE LUNES A VIERNES

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **VERACRUZ**
COLEGIO: NICOLÁS BRAVO No. 15
COL. CENTRO
C.P. 91000 XALAPA, VER.
TEL. **228 817 4417** Y **228 818 8385**
FAX **228 817 4417** Y **228 818 1737**
E-MAIL **colegiodenotarios@notariosveracruz.org**
HORARIO: DE 9:30 A 18:00 HRS. DE LUNES A VIERNES,
DE 9:00 A 13:00 HRS. SÁBADOS

COLEGIO NOTARIAL DE **YUCATÁN**
COLEGIO: CALLE 90 No. 498 INTERIOR 1 POR 61 Y 63
COL. BOJÓRQUEZ
C.P. 97230 MÉRIDA, YUC.
TEL. **999 328 3303**
E-MAIL **colegionotarialyuc2@gmail.com**
HORARIO: 9:00 A 14:00 DE LUNES A VIERNES

CONSEJO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE **ZACATECAS, A. C.**
NOTARÍA: AV. PREPARATORIA No. 326
(42) COL. AGRONÓMICA II
C.P. 98066 ZACATECAS, ZAC.
TEL. **492 998 08 60**
E-MAIL **casasmadero@notaria42zac.com**
HORARIO: DE 09:30 A 17:00 DE LUNES A VIERNES

COLEGIO NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO