

Gestión de negocios

Lic. Luis Loya Alcalá.

El No podría tratar de desarrollar un punto de vista personal sobre la "gestión de negocios" sin antes dejar precisado que una vez más hago mío el criterio de destacados juristas, en el sentido de que "cuantos juristas interpreten una disposición legal, es igual al número de interpretaciones válidas de la misma", por lo que el presente trabajo única y exclusivamente tiende a comentar a título personal, sobre la procedencia o improcedencia de su uso en el ámbito de la función notarial.

El artículo primero de la Ley del Notariado en vigor establece que nuestra función es de orden público y el tercero del mismo cuerpo de leyes en cita (reformado según periódico oficial de fecha 30 de junio del 2020), dispone "el Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídico a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, revistiéndolos de solemnidad y formas legales." Además de establecer la disposición legal en cita (a partir del 12 de septiembre del 2018) que la función pública notarial es un ejercicio que se debe desempeñar con estricto apego a la norma jurídica.

De conformidad con lo expuesto en el párrafo que precede, el Notario debe en primer lugar apegarse en su sentido estricto a la legislación que le da origen y en ese orden de ideas habrá que establecer que, en su artículo 57 se determinan las reglas estrictas a las que deberá sujetarse el Notario al redactar las escrituras pasadas ante su fe, resultando de vital importancia para el presente comentario lo establecido por la fracción octava que a la letra dice: "...VIII.- Dejará acreditada la personería de quien comparezca en representación de los directamente interesados, insertando los documentos respectivos o bien, agregándolos al apéndice y haciendo mención de ellos en el testimonio."; y, en su fracción IX, dispone en lo conducente: "...IX.- Cuando se trate de enajenaciones... de bienes inmueble, si el mandatario es persona física el poder se insertará en la escritura y el original se agregará al apéndice, salvo que conste en escritura pública. La omisión de este requisito hará responsable al notario de los daños que se causen."

Al tenor de la disposición legal invocada y con apoyo además en lo establecido por los artículos 966 y 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, se puede ejercer la representación por medio de otro legalmente autorizado y nadie puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.

En ese orden de ideas, a mi juicio, se ha abusado de la aplicación de la figura reglamentada por los artículos 1062 al 1075 del Código Civil del Estado de Michoacán denominada "LA GESTIÓN DE NEGOCIOS", la cual establece la posibilidad en materia.

civil (nunca notarial) de actuar a nombre de otro sin mandato, en los casos de evitar un daño inminente al dueño.-

Con la gestión de negocios en una escritura nunca se trata de evitar un daño, sino que simplemente se utiliza para formalizar el incremento del patrimonio del gestionado, asumiendo una serie de conductas atípicas, todas ellas sancionadas, primero por la Ley reglamentaria de la actuación notarial ante el incumplimiento de la obligación

SEMBLANZA DEL LICENCIADO LUIS LOYA ALCALÁ.

Nacido en Uruapan, Michoacán el 24 de abril de 1956.

Licenciado en Derecho.

1984 Jefe del Departamento Jurídico de la Dirección de Urbanismo del Municipio de Uruapan y en ese mismo año designado como Asesor Jurídico del Ayuntamiento en su ciudad natal.

Notario Público desde el 27 de noviembre de 1986, actualmente Notario No. 11, en la ciudad de Uruapan, Michoacán.

Ponente en diversas charlas en materia fiscal ante colegas notarios.

En 1995 y en su carácter de Secretario de Fomento Industrial de Uruapan, A..C. logró por el notariado Uruapense la instalación de la Oficina Desconcentrada del Registro Público de la Propiedad Raíz, en dicho Distrito.

En unión de compañeros del Distrito elaboró el primer traslado computarizado de Traslados de Dominio al amparo de plataforma de Words.



contenida en la fracción IX del citado artículo 57 de la Ley citada; en segundo lugar por la violaciones que se formalizan al amparo de la misma LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, su Reglamento y Reglas de Carácter General aplicables al Notariado a partir del 17 de julio del 2013.

Al hacer referencia al último cuerpo de leyes que precede, es menester aunque sea someramente, dejar constancia de lo dispuesto en el artículo 3 fracción VII que a la letra dice: "...VII.- Fedatarios Públicos, a los notarios... a quienes las Leyes les confieren la facultad de dar fe pública en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en las disposiciones jurídicas correspondientes, que intervengan en la realización de Actividades Vulnerables..."; el artículo 17, fracción XII referente a la prestación de servicios de la fe pública, en los términos siguientes: apartado letra A. Tratándose de los notarios públicos; inciso letra a). La transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, tendrán en los términos del artículo 18 de la legislación en comento, el que literalmente inserto por ser de vital importancia en la argumentación pretendida:

Artículo 18.- Quienes realicen las Actividades Vulnerables a que se refiere el artículo anterior tendrán las obligaciones siguientes: I. Identificar a los clientes y usuarios con quienes realicen las propias Actividades sujetas a supervisión y verificar su identidad basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación; II. Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al cliente o usuario la información sobre su actividad u ocupación, basándose entre otros, en los avisos de inscripción y actualización de actividades presentados para efectos del Registro Federal de Contribuyentes; III. Solicitar al cliente o usuario que participe en Actividades Vulnerables información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella; IV. Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios. La información y documentación a que se refiere el párrafo anterior deberá conservarse de manera física o electrónica, por un plazo de cinco años contado a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable, salvo que las leyes de la materia de las entidades federativas establezcan un plazo diferente; V. Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación en los términos de esta Ley, y VI. Presentar los Avisos en la Secretaría en los tiempos y bajo la forma prevista en esta Ley.

De la normatividad reglamentaria de la Ley Anti Lavado, como popularmente se le conoce, se desprenderían muchas figuras jurídicas que resultan poco observadas en la gestión de negocios, como "La Relación de Negocios", "El dueño beneficiario", "El beneficiario controlador", "El proveedor de recursos", "la integración del expediente único de identificación" y algunas obligaciones adicionales que resultaría demasiado extenso desarrollar y haría perder la finalidad del presente trabajo, sin embargo me permito sugerir se tomen en cuenta antes de la aceptar la representación de un adquirente por conducto de la "gestión de negocios".

No es por demás hacer el comentario en relación a la diferenciación de la GESTIÓN DE NEGOCIOS, regulada por los artículos del 1061 al 1075 inclusive del Código Civil del Estado de Michoacán, del GESTOR OFICIOSO como facultad que se concede a los órganos federales y estatales a través del artículo 124 constitucional; teniendo como apoyo legal para la diferenciación de ambas figuras los razonamientos vertidos tanto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (registro digital 19315), así como con la motivación de la referida contradicción de Tesis 132/2004, ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CUARTO CIRCUITO Y EL QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO, ANTES DENOMINADOS PRIMERO Y SEGUNDO TRIBUNALES COLEGIADOS DEL VIGÉSIMO CUARTO CIRCUITO PS, de cuya resolución se inserta a la letra en lo conducente lo siguiente:





"...En lo que aquí interesa, el Tribunal Colegiado señalado en la resolución materia de esta contradicción, precisó:

.... Para resolver como lo hace se apoyó en el contenido de las tesis de jurisprudencia de rubros: "COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. CUANDO TIENE EL CARÁCTER DE AUTORIDAD PARA LOS EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO." y "CÉDULAS DE CONTRATACIÓN CELEBRADAS POR LA COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. CONSTITUYEN CONTRATOS DE COMPRA-VENTA.". Con base en esos criterios y la doctrina que cita, concluye que existen diversos tipos de relaciones jurídicas que derivan de la actuación del Estado y sus órganos (coordinación, supra ordinación y supra subordinación); precisó la naturaleza de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, y señaló que ésta tiene por objeto regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, así como suscribir las escrituras públicas o títulos con los que reconozca la propiedad de los particulares, virtud de la regularización efectuada y que, por tanto, en el despacho de escrituras el proceder de la citada comisión es en su calidad de autoridad y no como persona moral de derecho privado.

"...Concluyó que al suscribir escrituras, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) actúa de forma unilateral e imperativa, por tanto, al realizar este tipo de actos, tiene carácter de autoridad para los efectos del juicio de amparo. Que "las cédulas de contratación" y "la expedición de escrituras" suscritas por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, son actos distintos.-

... Que dicha comisión creada por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de ocho de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, es un organismo público descentralizado de carácter técnico y social, sectorizado dentro de la Secretaría de la Reforma Agraria, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto es regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares para mejorar los centros de población y sus fuentes propias de vida. ...

Apoyando la Corte su resolución entre otras en la Tesis siguiente: Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, abril de 2001. Tesis P. IX/2001. Página 324: "La naturaleza administrativa de un contrato celebrado entre un órgano estatal y un particular puede válidamente deducirse de la finalidad de orden público que persigue, identificada también como utilidad pública o utilidad social, así como del régimen exorbitante del derecho civil a que está sujeto. De ello se infiere que los contratos celebrados por un órgano estatal con los particulares están regidos por el derecho privado cuando su objeto no esté vinculado estrecha y necesariamente con el cumplimiento de las atribuciones públicas del Estado y, por lo mismo, la satisfacción de las necesidades colectivas no se perjudique porque en aquellos actos el Estado no haga uso de los medios que le autoriza su régimen especial. Por el contrario, cuando el objeto o la finalidad del contrato estén íntimamente vinculados al cumplimiento de las atribuciones estatales, de tal manera que la satisfacción de las necesidades colectivas no sea indiferente a la forma de ejecución de las obligaciones contractuales, entonces se estará en presencia de un contrato administrativo, siendo válido estipular cláusulas exorbitantes que, desde la óptica del derecho privado, pudieran resultar nulas, pero que en el campo administrativo no lo son, en atención a la necesidad de asegurar el funcionamiento regular y continuo del servicio público."

De lo expuesto se puede concluir; que es imposible notarialmente tener por acreditada la representación en materia notarial mediante la gestión oficiosa y lo que para algunos pudiere ser un apoyo a la gente de escasos recursos para que se les represente en la adquisición de un bien inmueble que incremente su patrimonio (lo cual no es una necesidad urgente de evitar un daño) para otros pudiera resultar en un acto notarial violatorio de su normatividad que lo regula como son la Ley del Notariado, LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA, su Reglamento y Reglas de Carácter General, inclusive es utilizada dicha figura con fines de lavado de dinero, lo que traería

aparejada la aplicación en contra del Notario de la sanción prevista en el artículo 282 del Código Penal del Estado, por lo que ve a la responsabilidad profesional y técnica de su actuación.

Antes de realizar el cómo lo hago yo en la notaría cuando el antecedente registral contenga una gestión oficiosa es preciso aclarar que si bien el artículo 1072 del Código Civil del Estado de Michoacán dispone: "Artículo 1072. La ratificación pura y simple del dueño del negocio, produce todos los efectos de un mandato," también resulta cierto que el numeral subsecuente determina la posibilidad de que el dueño del negocio NO RATIFIQUE la gestión, en cuyo caso sólo responderá de los gastos que originó esta; y, correlacionado ambas disposiciones, con lo dispuesto en la fracción tercera del artículo 1756 del mismo cuerpo de leyes que dispone: "Artículo 1756. El mandato termina: ... III. Por la muerte del mandante o del mandatario; lo que con llevaría que si no se ratifica la gestión en vida del mandante el inmueble adquirido pase al patrimonio del mandatario; así como entre otras consecuencias jurídicas de carácter fiscal propias del inicio de la gestión, como lo es que mientras no se ratifique la misma el inmueble no pasa a formar parte del patrimonio del mandante, por lo que el Notario no podría expedir el complemento que ampare el precio de la compra, al estar ésta condicionada a la ratificación al momento de la enajenación posterior por parte del mandante, el mismo no podría hacer valer el costo comprobado de adquisición al carecer del Comprobante Fiscal por Internet respectivo limitándose las deducciones al diez por ciento del precio de la venta, en los términos tanto del Código Fiscal de la Federación (artículo 29), como la Ley del Impuesto Sobre la Renta (artículo 127 y relativos).

Es preciso de igual forma dejar asentado aunque sea brevemente que en todo tiempo, modo y lugar el notariado debe de dar estricto cumplimiento a su ley orgánica, debiendo en este apartado dejar recordar la obligación impuesta por el artículo 57 que a la letra dice: "XIII.- Hará constar bajo su fe: c) Que a los otorgantes les explicó el valor y consecuencias legales del contenido de la escritura" lo que el no hacerlo, sin exagerar, cualquier daño o perjuicio que se causare al adquirente, el notario en su actuar por dolo o negligencia podría ser sujeto de la "RESPONSABILIDAD PROFESIONAL Y TÉCNICA prevista y sancionada en el artículo 282 del Código Penal del Estado de Michoacán

Para terminar, resulta conveniente en aquellos antecedentes registrales que se nos presenten para el otorgamiento de un nuevo acto jurídico y de los que se desprenda la existencia previa de la gestión de negocios, iniciar el nuevo instrumento con la ratificación de la misma, para lo cual a manera de propuesta me permito asentar la redacción que inserto en lo personal en tal supuesto:

"I.- LA RATIFICACION DE GESTIÓN OFICIOSA que otorga el señor XXXXX y, -----

II.- El contrato de COMPRA-VENTA de inmueble que otorgan, de una parte, como vendedor el señor XXXXXXXXX; y, por otra parte como comprador, el señor XXXX al tenor de las cláusulas que se formulan previos los siguientes -----

Sentado y relacionado lo anterior, a solicitud de los comparecientes se otorgan las siguientes, -----

----- C L A U S U L A S : -----

----- RATIFICACION DE GESTION OFICIOSA -----

PRIMERA.- Declara el señor XXXXXXXXX , que de conformidad con lo establecido por el artículo mil setenta y dos y relativos del Código Civil vigente en el Estado, otorga la ratificación pura y simple de la gestión oficiosa realizada en el instrumento público a que se alude en el antecedente primero del presente instrumento. -----

SEGUNDA.- La ratificación realizada se entenderá con efecto retroactivo al día en que la gestión principió. -----



Como lo asenté al inicio del presente, todos los comentarios vertidos en el presente trabajo resultan de la interpretación personal de la legislación aplicable a mi actuación notarial y en nada contradicen el criterio o interpretación que cada Notario haga de las disposiciones legales invocadas, ya que la finalidad es hacerlos reflexionar en el estudio de la figura jurídica de referencia y tener la certeza de la validez de nuestra argumentación al aceptar la representación en nuestros instrumentos del día a día.-