

FUNCIÓN NOTARIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO: EVOLUCIÓN, RETOS Y OPORTUNIDADES PARA FORTALECER LA SEGURIDAD JURÍDICA

Ciudad de México, 23 de septiembre de 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	6
HIPÓTESIS	10
JUSTIFICACIÓN	10
MARCO TEÓRICO	12
OBJETIVO GENERAL	14
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
METODOLOGÍA	14
CAPÍTULO 1. ORIGEN, EVOLUCIÓN Y FUNDAMENTOS DEL NOTARIADO	17
1.1. Antecedentes históricos del notariado	17
1.1.1. Evolución de la función notarial en México	18
1.1.2. Surgimiento y desarrollo del notariado en la Ciudad de México.....	21
1.2. Concepto de función notarial	23
1.3. Características de la Función notarial.....	25
1.4. El notariado como función de interés público.....	28
1.5. Principios de la función notarial.....	31
1.5.1. Principio de autoría	31
1.5.2. Principio del carácter formal o instrumental	32
1.5.3. Principio de imparcialidad.....	32
1.5.4. Principio de legalidad.....	33
1.5.5. Principio de rogación	35
1.5.6. Principio de protocolo	35
1.6. Derechos, obligaciones y responsabilidades de las personas notarías.....	36
CAPÍTULO 2. AVANCES Y ACCIONES DEL NOTARIADO EN COLABORACIÓN CON EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	38
2.1. Respuestas ante las problemáticas	38
2.2. Colegio de Notarios de la Ciudad de México	40
2.3. Congreso de la Ciudad de México.....	45
2.3.1. Ley del Notariado para la Ciudad de México: Marco Normativo, Origen y Trascendencia Institucional.....	48
2.4. Consejería Jurídica de la Ciudad de México	50

CAPÍTULO 3. PRINCIPALES RETOS DEL NOTARIADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO	53
3.1. Retos y desafíos actuales de la Función Notarial en la Ciudad de México.....	53
3.1.1 Desinformación sobre la Función y los Costos Notariales	56
3.2. Falta de Comunicación y divulgación Institucional.....	58
3.3. Problemáticas y Desafíos en Materia de Costos y Honorarios Notariales	60
CAPÍTULO 4. ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y COYUNTURAS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.....	63
4.1. Propuestas para mejorar la seguridad jurídica y la certeza patrimonial	66
4.2. Contrarrestar los costos	67
4.3. Bienes y Derechos Digitales	70
4.4. Uso de la Inteligencia Artificial	72
4.5. Caso de Estudio. Incorporación de Inteligencia Artificial en Ecuador	75
4.5.1. De la digitalización a la inteligencia artificial.....	76
4.5.2. Aplicaciones potenciales dentro del servicio notarial.....	77
4.4.3. Los límites jurídicos de la automatización	78
4.4.4. Protección de datos personales.....	79
4.4.5. El modelo híbrido como alternativa	79
4.4.6. ¿Qué puede aportar el caso ecuatoriano a la Ciudad de México?	80
CONCLUSIONES	82
FUENTES CONSULTADAS	85

Elaboró:

- García Cruz María Fernanda
- Hernández Hernández Miguel Armando

Revisó y aprobó:

- Hernández Hernández Miguel Armando
- Dr. Jem Alexis Fernández Sánchez

INTRODUCCIÓN

La función notarial se define en la actualidad como uno de los pilares principales, en tanto el ordenamiento jurídico, debido a ser el responsable de dar fe pública, consolidándose como un mecanismo que formaliza la voluntad de las partes, siendo a su vez un instrumento indispensable para la certeza jurídica, la justicia preventiva o la tutela de los bienes privados.

La concepción que se tiene del notariado responde hoy en día, a las exigencias del Estado, así como a la regulación territorial. Dado que la persistencia de diversas problemáticas, como la proliferación de contratos privados, la informalidad en la transmisión de bienes y la desprotección patrimonial de sectores que no accede al instrumento público.

Sin embargo, a pesar de encontrarse como una de las funciones más importantes en el estado, ya que, gracias a las acciones notariales, diversos trámites son posibles para obtener certeza, las y los ciudadanos siguen encontrando estas figuras como simples trámites, dejando de lado la importancia debida.

Es por ello, que el principal objetivo del presente trabajo radica en visibilizar la función notarial, así como analizar los retos y las áreas de oportunidad que parten de diversas problemáticas más recurrentes para las y los ciudadanos en la Capital, a fin de conducir las diversas respuestas ante esta problemática.

Es por ello, se hace un recorrido por los antecedentes históricos, tanto generales como los que se han desarrollado a lo largo del tiempo en el país, específicamente en la Ciudad de México. Por otra parte, la investigación profundiza el régimen operativo que se desenvuelve en el entorno de la acción notarial. Para finalmente abordar los retos, brechas de acceso y problemáticas estructurales, en específico de la tenencia de la tierra, relativos a la Capital, sistematizados en áreas de oportunidad.

Para alcanzar dicho propósito, el documento se estructura de la siguiente manera: en primer lugar, se abordará el contexto histórico, las bases

conceptuales, la naturaleza jurídica y los principios teóricos que rigen la fe pública notarial en la capital; en segundo lugar, se examina los diversos retos que se frente a la Ciudad en la materia del presente trabajo.

En segundo lugar, se presentarán las respuestas de las autoridades antes estas situaciones, enfatizando las respuestas de instituciones y autoridades, como el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, el Congreso de la Ciudad de México, o la Secretaría de Gobierno, a través de la Consejería Jurídica, entre otras autoridades.

En tercer lugar, se busca referir los principales retos que presenta la función notarial, en específico en el caso de la Ciudad de México, como son los casos de desinformación, la falta de comunicación, los costos, al igual que, retos subsistentes derivados de la urbanización, como son las propiedades irregulares.

Por último, al tener en cuenta las problemáticas expuestas, se presentan las áreas de oportunidad y las coyunturas actuales que se manifiestan en la Capital para el perfeccionamiento de la función notarial. Entre estas, destaca la necesidad de diseñar estrategias normativas e institucionales encaminadas a contrarrestar los costos económicos para la ciudadanía, garantizando que el acceso a la seguridad jurídica preventiva no se convierta en una prerrogativa exclusiva de ciertos sectores sociales.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Durante las últimas décadas, esta función ha experimentado diversas transformaciones, debido a las modificaciones normativas, los avances tecnológicos o los procesos de modernización administrativa, tales como el implemento de herramientas digitales, mecanismos electrónicos y la búsqueda de la mayor coordinación entre las instituciones que intervienen en los procesos relacionados con la propiedad que han representado avance importante para la agilización de dichos trámites o actos jurídicos.

No obstante, debe precisarse que los avances no han eliminado por completo los obstáculos que pueden presentarse para el acceso efectivo, a los servicios notariales, no las problemáticas relacionadas con propiedad y despojo, que, en muchas ocasiones, deben considerarse factores externos que complican estos temas, pero que se les señala directamente todas las responsabilidades.

Una proporción significativa de la población ignora el alcance, los procedimientos y los costos reales de los servicios notariales, lo que condiciona la decisión de formalizar el patrimonio y alimenta la informalidad. El lenguaje jurídico notarial, la complejidad de los procedimientos y la asimetría informativa entre el profesional y el usuario generan una distancia que no siempre se compensa con asesoría adecuada. A ello se suma una barrera económica: la escrituración de un inmueble involucra no solo los honorarios notariales, sino una carga tributaria y registral que, en conjunto, representa un desembolso considerable para sectores de ingreso medio y bajo, desincentivando la formalización y perpetuando la tenencia irregular.

La dimensión de esta brecha es medible. Según datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, citados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en la Ciudad de México existen 294,660 viviendas propias sin escritura, equivalentes al 16.5% de las viviendas propias de la entidad.¹ Esto significa que aproximadamente una de cada seis familias que habitan un inmueble de su propiedad carecen del título que acredite su derecho.

A esta cifra se suma la problemática de los asentamientos humanos irregulares. De acuerdo con el diagnóstico del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva del Gobierno de la Ciudad de México, en la capital existen 859 asentamientos irregulares, en los que se ubican 40,961 viviendas y habitan más de 241,500 personas. El 90% de estos asentamientos se concentran

¹ Arochi, D. (27 de agosto de 2026). Una de cada seis viviendas propias en CDMX carece de escrituras: Qué puede pasar con el inmueble y qué deben revisar los propietarios. *El Imparcial*. <https://www.elimparcial.com/dinero/2026/08/27/una-de-cada-seis-viviendas-propias-en-cdmx-carece-de-escrituras-que-puede-pasar-con-el-inmueble-y-que-deben-revisar-los-propietarios/>

en cuatro alcaldías, Xochimilco, Milpa Alta, Tláhuac y Tlalpan, y el 85% están expuestos a fenómenos de alto riesgo: inundación, hundimiento, deslizamiento de laderas e incendios.²

Una parte sustancial de estos asentamientos se localiza en suelo de conservación ecológica, territorio protegido por el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y la Ley Ambiental de la Ciudad de México. La ocupación de este suelo no es regularizable en los términos ordinarios del derecho urbano: la legislación prohíbe la urbanización en zonas de reserva ecológica, y la regularización de la tenencia enfrenta el dilema entre el derecho a la vivienda y la protección ambiental.

El Gobierno de la Ciudad de México ha intentado atender esta problemática mediante programas de regularización territorial, pero la magnitud del fenómeno supera la capacidad de los mecanismos actuales. La Jefa de Gobierno Clara Brugada Molina ha reconocido públicamente que "no será tan fácil regularizar asentamientos humanos", dada la existencia de redes delictivas de corrupción en el suelo de conservación, donde grupos se dicen dueños de territorios y piden hasta 700,000 pesos por lotes irregulares.³

Frente a este escenario, las instituciones han desarrollado respuestas. El Colegio de Notarios de la Ciudad de México opera programas de consultoría jurídica gratuita con 4,028 citas atendidas en 2025, Jornadas Notariales con descuentos de hasta el 60% en escrituración y el 80% en testamentos, y campañas como "Septiembre, Mes del Testamento", que en 2025 ofreció un costo preferencial de 3,800 pesos.⁴ La Dirección General de Regularización Territorial administra programas de escrituración social. El Congreso de la Ciudad de México ha reformado la Ley del Notariado para incorporar principios de

² Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva. (2020). *Diagnóstico sobre asentamientos humanos irregulares en la Ciudad de México*. Gobierno de la Ciudad de México.

³ Gobierno de la Ciudad de México. (2024–2026). *No será fácil regularizar asentamientos humanos por redes de corrupción: Clara Brugada*. Jefatura de Gobierno

⁴ Colegio de Notarios de la Ciudad de México. (30 de diciembre de 2025). *En 2025, el Notariado CDMX ofreció 4 mil 28 citas para Consultorías Jurídicas Gratuitas*. <https://colegiodenotarios.org.mx/consultorias-juridicas-gratuitas-2025>

información clara y comprensible. La Consejería Jurídica y de Servicios Legales coordina la vinculación entre notariado y gobierno.

No obstante, estas respuestas no han eliminado los obstáculos. Las Jornadas Notariales, aunque valiosas, son eventos periódicos y no un mecanismo permanente de acceso. Las consultorías gratuitas atienden casos puntuales, pero no escalan a la dimensión del problema. Los programas de regularización territorial avanzan lentamente frente a la magnitud de los asentamientos irregulares, especialmente en suelo de conservación, donde la regularización plena enfrenta límites jurídicos. Y la modernización tecnológica ha agilizado los trámites para quienes ya acceden al sistema, pero no ha incorporado a quienes permanecen fuera de él.

De ahí que resulte necesario analizar, de manera sistemática, cuáles son los retos que persisten para la función notarial en la Ciudad de México y qué áreas de oportunidad se derivan de ellos para fortalecer la seguridad jurídica de la propiedad y la certeza sobre la tenencia de la tierra. Esta investigación examina la evolución de la función notarial en la capital, identifica las problemáticas que limitan su acceso efectivo, analiza las respuestas institucionales desarrolladas hasta la fecha, determina los retos que subsisten pese a dichas respuestas, y propone áreas de oportunidad vinculadas a la divulgación ciudadana, la comunicación accesible y los mecanismos de accesibilidad económica.

En consecuencia, en torno al presente trabajo de investigación, resulta primordial y necesario analizar los antecedentes, y las problemáticas persistentes frente a las nuevas necesidades jurídicas sociales y tecnológicas de la función notarial, en particular, con los casos relacionados en la Ciudad de México. Así mismo, con el estudio de saber cuáles son los principales obstáculos que suelen limitar la eficacia, al igual que las áreas de oportunidad, que ayudan a reforzar la función preventiva y su contribución con la certeza patrimonial y la regulación de la tenencia de la tierra. Porque, a pesar de los avances normativos y tecnológicos, persisten obstáculos que limitan el acceso efectivo a la función

notarial y afectan la seguridad jurídica de la propiedad y la tenencia de la tierra partir de lo anterior, se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuáles son los principales retos que enfrenta la función notarial y que áreas de oportunidad existen en la Ciudad de México para mejorar su atención?

HIPÓTESIS

La función notarial en la Ciudad de México enfrenta limitaciones estructurales centradas en el desconocimiento ciudadano sobre las vías de atención, la brecha comunicativa del lenguaje jurídico especializado y los altos costos de formalización, a los que se suman desafíos complejos como la regularización de asentamientos irregulares; ante este panorama, existen diversas áreas de oportunidad donde la incorporación de la tecnología opera como una herramienta facilitadora para democratizar el conocimiento, simplificar la información y ampliar la seguridad jurídica patrimonial de la población.

JUSTIFICACIÓN

La presente investigación resulta pertinente debido a la importancia que tiene la seguridad jurídica de la propiedad para la protección del patrimonio de las y los ciudadanos. Dado que, la certeza respecto de la titularidad y situación jurídica de inmuebles, bienes o propiedades, permite ejercer derechos sobre este, realizar operaciones de transmisión y reducir el riesgo de conflictos derivados de situaciones de irregularidad o incertidumbre.

El estudio de la función notarial permite comprender el papel que desempeña la fe pública en la formalización de los actos jurídicos y en la prevención de controversias. La intervención notarial adquiere particular relevancia en materia inmobiliaria, debido a que diversos actos relacionados con la propiedad requieren de formalidades específicas para producir plenamente sus efectos jurídicos.

La investigación cobra relevancia debido a que los problemas relacionados con la propiedad y la tenencia de la tierra pueden afectar directamente el patrimonio y la estabilidad jurídica de las personas y sus familias. La existencia de mecanismos eficaces para acreditar y proteger los derechos sobre los inmuebles constituye, por tanto, un elemento necesario para garantizar condiciones de certeza y protección patrimonial.

Es en tanto, que la presente investigación resulta pertinente visto desde una perspectiva institucional, debido a que la función notarial mantiene una relación con diversas instituciones encargadas del registro y control de la información relacionada con los bienes inmuebles. En consecuencia, analizar la coordinación entre las notarías, el Registro Público de la Propiedad y las instituciones vinculadas con la información catastral permite identificar posibles áreas de oportunidad para mejorar los procedimientos y fortalecer la seguridad jurídica.

Finalmente, es pertinente señalar que el avance hacia la transformación tecnológica, la cual ha traído consigo nuevas necesidades, debido que la digitalización se presenta con herramientas, cuyo principal fin responden a la agilización de procedimientos, la reducción de cargas administrativas, así como proporcionar mayor seguridad; no obstante, en torno a la implementación se ha constituido diversas condiciones para poder funcionar de manera asertiva, ya que, se debe permitir garantizar la autenticidad, integridad y protección de información, frente a la frecuente actualización de la tecnologías.

Sin embargo, dentro de las diversas transiciones y problemáticas en torno a la presente materia, se debe recordar que cada Estado, funciona de manera proporcionada a las necesidades.

Por lo anterior, esta investigación busca aportar un análisis que permita comprender la evolución de la función notarial en la Ciudad de México y, a partir de la identificación de sus principales retos, plantear áreas de oportunidad orientadas a fortalecer su función preventiva y su contribución a la seguridad jurídica de la propiedad y la tenencia de la tierra.

MARCO TEÓRICO

El estudio de la función notarial exige situar el problema de investigación en el marco del conocimiento jurídico que le da sustento. El presente apartado desarrolla las teorías y categorías que permiten comprender, por un lado, la naturaleza jurídica del notariado y, por otro, las razones por las cuales una función de interés público no alcanza a toda la población.

El marco se estructura en cuatro bloques que se complementan. El primero define qué es la función notarial y por qué participa simultáneamente del interés público y del ejercicio privado. El segundo expone la categoría de seguridad jurídica preventiva, que da título a la investigación. El tercero explica cómo esa configuración produce barreras concretas de acceso. El cuarto aborda la modernización tecnológica y sus límites. De estos bloques se desprenden las tres categorías analíticas, accesibilidad, comprensibilidad y oponibilidad, que articulan los capítulos posteriores.

La teoría funcionarista sostiene que la fe pública es una manifestación directa e ineludible de la soberanía estatal y que, por tanto, su titularidad es indelegable. Bajo esta lectura, la persona notaria actúa como órgano del Estado y su actividad se explica cómo el ejercicio descentralizado de una potestad pública. La eficacia del instrumento deriva de la autoridad estatal que lo respalda, no de la pericia de quien lo redacta.

Por lo que, Enrique Giménez-Arnau, en su obra *Derecho notarial* (1976), sostiene que el sentido básico de la materia son la organización de la función notarial y el instrumento público, y sitúa el fundamento de la institución en la delegación soberana del Estado.⁵ En la doctrina mexicana, Giménez Candela afirma que la función notarial constituye la manifestación directa e ineludible de la soberanía estatal, por lo que el notario debe operar principalmente como funcionario público.⁶

⁵ Giménez-Arnau, E. (1976). *Derecho notarial* (2.ª ed.). Ediciones Universidad de Navarra.

⁶ Giménez Candela, T. (1990). *Derecho privado romano*. Editorial Tirant lo Blanch.

A su vez, el argentino I. Neri, en su Tratado teórico-práctico de derecho notarial, sostiene que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes constituye un quehacer eminentemente profesional y técnico, y no una función pública en sentido estricto.⁷ Bajo esta corriente, lo determinante no es la delegación soberana, sino la asesoría técnica imparcial que permite que la voluntad de las partes se exprese conforme a derecho.

Por lo que, la teoría autonomista sitúa el acento en el carácter profesional e independiente del ejercicio notarial. La persona notaria no forma parte de la nómina estatal, no percibe remuneración del erario y responde patrimonialmente por su actuación. Su imparcialidad depende precisamente de esa independencia frente al aparato administrativo.

Carlos N. Gattari, en su Manual de derecho notarial, sostiene que el notario ejerce una función pública sui generis: es independiente, no está enrolado en la administración pública y no devenga sueldo del Estado, pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza cuenta con el respaldo estatal que le confiere la fe pública. En síntesis, afirma Gattari, el notario es un profesional del derecho encargado de una función pública.⁸

En la misma línea, Cristina Noemí Armella desarrolla en su Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario el doble carácter del notario, profesional del derecho y funcionario público, y concluye que la función notarial posee una naturaleza jurídica mixta.⁹

En tanto, la teoría ecléctica reconoce que ambas dimensiones concurren y que ninguna de las dos, por sí sola, explica el fenómeno. La función es pública en su origen, la fe pública se delega, y privada en su forma de ejercicio: profesión liberal, retribuida por el usuario, organizada colegiadamente. Esta dualidad no constituye una anomalía del modelo, sino su rasgo definitorio.

⁷ Neri, A. I. (1969). *Tratado teórico-práctico de derecho notarial* (Vol. 1). Ediciones Depalma.

⁸ Gattari, C. N. (2004). *Manual de derecho notarial* (3.ª ed.). Depalma / LexisNexis.

⁹ Armella, C. N. (2011). *Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario* (Vol. 1). Ad-Hoc.

OBJETIVO GENERAL

Analizar la evolución de la función notarial, así como sus avances, retos y oportunidades para fortalecer la seguridad jurídica de los servicios notariales en la Ciudad de México.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudiar los antecedentes históricos de la función notarial, en específico el proceso de su consolidación en la Ciudad de México y su evolución hasta la actualidad, con la finalidad de comprender sus transformaciones institucionales y su relevancia social y jurídica.
- Conocer los avances, la evolución y las respuestas de las autoridades mediante el análisis de los programas de colaboración institucional, convenios de regularización territorial y mecanismos de coordinación administrativa, a efecto de determinar su impacto en la certeza jurídica del patrimonio de la ciudadanía.
- Analizar las problemáticas que limitan el acceso efectivo a la función notarial en la Ciudad de México, particularmente el desconocimiento ciudadano, las barreras comunicativas y las limitaciones económicas.
- Formular prospectivas y alternativas de solución ante las coyunturas de la función notarial en la Ciudad de México, mediante el planteamiento de esquemas de accesibilidad económica y la integración del notariado digital, a fin de responder de manera eficiente a las exigencias contemporáneas del tráfico jurídico urbano.

METODOLOGÍA

Para el estudio de la presente investigación, se precisa que se llevó a cabo bajo un enfoque cualitativo, debido a que está orientado al análisis e

interpretación de disposiciones jurídicas, antecedentes históricos, conceptos y problemáticas relacionadas con la función notarial y la seguridad jurídica de la propiedad, en específico del estudio en la tenencia de la tierra.

Asimismo, será una investigación de carácter documental, debido a que se sustentará principalmente en la revisión y análisis de fuentes normativas, doctrinales, académicas e institucionales.

En primer lugar, se realizará una investigación documental mediante la consulta de libros, artículos académicos, tesis, investigaciones especializadas y publicaciones relacionadas con el derecho notarial, la seguridad jurídica, la propiedad, la tenencia de la tierra y la modernización de los servicios jurídicos. Partiendo desde una perspectiva histórica, a fin de conocer los distintos matices y características que se han marcado en la evolución de estas funciones, para comprender y analizar el contacto actual dentro de nuestra Ciudad.

En segundo lugar, se llevará a cabo un análisis normativo de las disposiciones jurídicas aplicables a la función notarial y a la propiedad, considerando principalmente la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política de la Ciudad de México, la Ley del Notariado para la Ciudad de México y demás ordenamientos relacionados con la propiedad, el Registro Público de la Propiedad y la información catastral.

En tercer lugar, se emplea el derecho comparado como herramienta para identificar mecanismos implementados en otras entidades federativas o sistemas jurídicos que permitan establecer puntos de referencia respecto de la modernización, digitalización y coordinación institucional en materia notarial.

Finalmente, se realizará una revisión de estadísticas, informes y documentos institucionales elaborados por organismos relacionados con la función notarial, registral, catastral e inmobiliaria. Estos elementos permitirán complementar el análisis jurídico con información sobre la situación actual y los principales retos vinculados con la propiedad y la tenencia de la tierra.

La investigación tendrá un alcance descriptivo y analítico, que permitirá identificar la evolución, características y regulación de la función notarial en la

Ciudad de México; y analítica porque buscará establecer la relación entre dicha función y la seguridad jurídica de la propiedad, así como identificar los principales factores que pueden limitar su eficacia y las áreas de oportunidad para su fortalecimiento.

CAPÍTULO 1. ORIGEN, EVOLUCIÓN Y FUNDAMENTOS DEL NOTARIADO

1.1. Antecedentes históricos del notariado

Para efectos del presente trabajo debemos partir desde la definición actual referente a la figura del notario, ya que, de acuerdo al Colegio Nacional del Notario Mexicano, sostiene que el notario es aquella persona profesional del Derecho, investida de fe pública en representación del Estado, a fin de proporcionarle la certeza en los actos o hechos en donde ejercen su imparcialidad e independencia, brindando consigo seguridad jurídica.¹⁰

Siendo así que, desde su comienzo, la conversación sobre dicho tema partió sobre la idea de proporcionar las acciones antes mencionadas, a su vez subsistiendo una discusión en torno al origen de la institución notarial. Derivado que existen diversos antecedentes sobre cuál ha sido el primer paso, ya que, autores como José Nono en Historia del derecho notarial español; Gonzalo de las Casas en Apuntes para la Historia del Derecho Notarial, atribuyen a la figura del escriba, el cual cumplía con la función de transcribir de manera gráfica y material la información que se le dictaba de los acuerdos verbales entre particulares, desde inventarios de mercancías o cosechas, eventos o hechos, hasta carta de reyes y gobernantes, todo ello, sin intervenir en su interpretación¹¹. Esta institución principalmente se percibe como el primer paso a la evolución de la institución notarial.¹²

Posteriormente, la evolución histórica de la fe pública transitó por el "*singrapho*" griego, el cual constituyó al documento firmado por dos partes donde se atestigua una obligación. Al mismo tiempo, la figura del "*tabulario*" romano, redactaba actas privadas con valor probatorio. Sin embargo, fue hasta

¹⁰ Colegio Nacional del Notariado Mexicano. (s. f.). El notario. Recuperado el 16 de agosto de 2026, de <https://www.notariadomexicano.org.mx/el-notario/>.

¹¹ Ornelas, H. (s/f). Apuntes para la Historia del Derecho Notarial. Consulta: 07 de agosto del 2026. Disponible en: <file:///C:/Users/mafer/Downloads/21537-19220-1-PB.pdf>

¹² Op.cit, Ornelas, H.

el siglo XII, se llevó a cabo la consolidación del Derecho foral hispánico, mediante el Fuero General de Jaca y el Fuero Real de Castilla (1255), otorgado en el ámbito hispánico, por el rey Alfonso X "El Sabio", quien consagró la fe pública en *Las Siete Partidas*, estableciendo que la facultad de nombrar escribanos correspondía de forma exclusiva a la Corona¹³. Con ello, la función notarial quedó definitivamente vinculada a la potestad de la autoridad soberana para dar autenticidad y valor probatorio a los actos jurídicos entre particulares.

Debe enfatizarse que, gracias a su trabajo, en la actualidad historiadores e investigadores, han podido profundizar en diversas situaciones, gracias al acervo histórico que proporcionaron estas acciones. Por lo que del primer escribano del cual se tiene registro en tierras novohispanas es Diego de Godoy, quien acompañó a Hernán Cortés y dio fe de la fundación de la Villa Rica de la Vera Cruz.¹⁴

Fue así que todos estos antecedentes conformaron un modelo que se consolidaba en el notariado de Latinoamérica. Específicamente en los siglos XVIII y XIX, donde se refirió su más alta influencia con el derecho europeo. Dando como resultado el modelo que hoy conocemos actualmente. En cuanto a la función notarial latina, se define que la escritura pública, se muestra como una función compleja, que reconoce la doctrina como instrumento público unitario donde convergen la asesoría técnica.

1.1.1. Evolución de la función notarial en México

En lo que respecta al notariado mexicano, debe especificarse que pertenece al Sistema del Notariado Latino, el cual funge con los mismos ideales

¹³ Castro Girona Martínez, J. (s/f) Jornada Notarial Iberoamericana. Ponencias presentadas por el notariado español. La seguridad Jurídica en el tráfico de Bienes y Derechos, con especial énfasis en el tema del control de la legalidad y el uso de nuevas tecnologías en el ámbito notarial. P.p. 11.

¹⁴ Tagle, Karla (2005). Estudio social y económico de la función notarial en México. Universidad Nacional Autónoma de México. Consulta: 25 de julio del 2026. Disponible en: <https://ru.dgb.unam.mx/server/api/core/bitstreams/ebe9263e-8d99-42b1-945b-ec56f480b5bb/content>

de otros sistemas, en la dación de fe, realizando actividades esenciales de escucha, orientación e interpretación de las necesidades de los comparecientes.¹⁵

Sin embargo, no está demás mencionar que la construcción de este sistema se dio bajo la influencia europea, debido a que tuvo mayor peso en lo que hoy conocemos en este rubro. Todo ello, constituyéndose, desde las culturas Mesoamericanas, en la que la función de dar un testimonio, recayó en la figura del *tlacuiloque*¹⁶, quienes fungieron con las funciones similares a las de un escriba indígena, los cuales tuvieron origen en la época prehispánica, y que a su vez se enfocan en la elaboración de los *amoxtli* (códices)¹⁷, haciendo un largo registro de tributos, censos, deslindes territoriales, alianzas, los cuales, a su vez, contaban con reconocimiento de los altos mandos mexicas.¹⁸

No obstante, gracias a la llegada del imperio español a tierras aztecas, se debe tener en cuenta que también trajeron consigo cambios estructurales, tanto en la sociedad como en sus instituciones, al igual que en sus estructuras políticas. Por tanto, en 1519, tras la llegada de Hernán Cortes, nombró a Diego de Godoy, como el primer escribano real en tierras mexicas, todo ello mediante la implantación de las Leyes de Indias y las Siete Partidas. Por lo que es en 1524 donde se establece el primer Cabildo de la Ciudad de México, donde se llevaron a cabo actos cívicos y protocolarios. Asimismo, en 1573, se constituye el Colegio de Escribanos de México, siendo la primera corporación germinal más antigua de América en esta rama.

¹⁵ Ledesma, Lois, Florencia Aurora, & Marín Aboytes, Luis Arturo. (2025). Concurso público de oposición como única forma de acceso a la función notarial en México. Un mecanismo de salvaguarda de derechos humanos. Cuestiones constitucionales, (53). 08 de mayo de 2026. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-91932025000200005&script=sci_arttext

¹⁶ Dentro del Códice Cuetlaxcohuapan uno de los textos escritos en náhuatl se menciona la existencia de pintores-escribanos denominados como *tlacuiloque*, en retribución a su trabajo.

¹⁷ González, Leonardo (2015) "Los *tlacuilos* y la construcción del espacio novohispano en el siglo XVI" Revista Digital Universitaria [en línea]. Vol. 16, No.4 [Consultada:]. Disponible en Internet: <https://www.revista.unam.mx/vol.16/num4/art29/>.

¹⁸ Cortés, H., & Godoy, D. (1519). *Acta de fundación de la Villa Rica de la Vera Cruz* [Manuscrito inédito]. Archivo General de Indias. En Revistas INAH.

Hasta 1821, tras el movimiento de independencia la legislación hispana se mantuvo intacta, siempre y cuando no afectará a los ideales del nuevo régimen. Por lo cual, la transición de la antigua virreinal hacia un notariado de tipo láctico, reflejo la búsqueda constante de certeza y seguridad jurídica en el desarrollo político.

Por su parte, durante el siglo XIX, tras la consolidación del México independiente, la función notarial, se condujo sobre una etapa de incertidumbre, debido a las constantes luchas políticas entre las corrientes centralistas y federalistas. Todo ello, por la falta de un marco normativo propio, ya que la nueva república mantenía vigente la legislación hispana.

No obstante, en medio de esta inestabilidad, surgieron ordenamientos pioneros que sentaron las bases metodológicas de la función; destaca entre ellos el Decreto de 1854 expedido por Antonio López de Santa Anna, la Ley para Arreglo de la Administración de Justicia, mediante el cual se instauró la exigencia del examen de aspirante y la colegiación obligatoria para el ejercicio de la escribanía.

Posteriormente con la expedición de las leyes de reforma en 1859 y 1860 se refirió una nueva forma de fe pública en el país. Siendo que los de los actos de estado civil, como nacimientos, matrimonios y defunciones, se consolidaron sólo en materia civil y estatal, dejando de lado a la iglesia. Posteriormente, como consecuencia en 1870, con la expedición del Código Civil, se expresaría la escritura pública como un instrumento que estructuró la función notarial como la conocemos hoy en día.¹⁹

Asimismo, a comienzos del siglo XX, ante la Ley del Notariado de 1901, se erradica la figura de escribano, dando paso directo a la función notarial que hoy en día conocemos, ya que dicha normativa independizó las prácticas como la

¹⁹ Savage Carmona, Mónica, "Legalidad y práctica del Registro Civil a mediados del siglo XIX: incidencias entre autoridades e individuos de la Ciudad de México", Signos históricos, México, vol. 17, núm. 34, julio-diciembre de 2015, pp. 8-41, http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-44202015000200008&lng=es&tlng=es

venta, transmisión o herencia de las escribanías. Décadas más tarde, en 1945, se consolidaba la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

A su vez, se debe enfatizar, que derivado de este avance el desarrollo normativo la infraestructura y la metodología del notario del notariado se continuó adaptándose específicamente en las dinámicas del comercio nacional.

Finalmente, la era contemporánea dando consigo un avance en la institución con grandes pasos en la era digital siempre y cuando sin desvirtuar los principios clásicos de la conservación del instrumento público. siendo concisos que a partir de los 2000 las reformas del juego de comercio entre muchísimas entre diversas leyes locales introdujeron el concepto de los documentos electrónicos, agilizando la interconexión con los registros públicos de la propiedad y el comercio.

Asimismo, tiene que enfatizarse que hoy en día dado diversas situaciones en específico con la llegada de la era digital se han suscitado diversos cambios ante el modelo en los últimos años. Sin embargo, la función notarial en México específicamente en la Ciudad de México con la mano del colegio de notarios de la Ciudad de México y las entidades de la ciudad han consolidado una correlación importante para una mejor gestión de la seguridad jurídica en la actualidad.

1.1.2. Surgimiento y desarrollo del notariado en la Ciudad de México

Como anteriormente se ha establecido, la importancia de la presencia de la función notarial en el país y como su evolución a partir de los años ha conformado una gran relación entre la figura notarial y el Estado. En tanto a la Ciudad de México, guarda una relación indisoluble con la historia política institucional del país, tanto en un contexto económico como en un laboratorio normativo y que ha sido aquí en donde se han consolidado diversas vanguardias

metodológicas en específico a lo referido en la metodología del notariado de tipo latino que se rige actualmente en el país.²⁰

La partida de la tradición se remonta a la época lineal donde la caída de Tenochtitlan y la posterior consolidación del imperio español en la capital del país fue presente. La capital concentró principalmente la actividad contractual de la Nueva España. derivando en la creciente complejidad de las transacciones y de la forma de gestión de la profesión notarial.

Y entendiendo como anteriormente ya se estableció la condición de la capital como en su entonces Distrito Federal quedó sujeta a las legislaciones locales a cargo de diferentes instituciones y órganos desconcentrados y concentrados como también de los tres poderes tales como el congreso de la Unión o los decretos del ejecutivo Federal fueron de vital importancia dado a la normativa antes descrita en el presente trabajo.

Dejando de lado la consolidación referente a las leyes tanto federales como locales, uno de los cambios cruciales fue la impartición del examen de oposición obligatorio para acceder a la titularidad de un notario dado a que este mecanismo garantizó que la concesión de las patentes dependiera exclusivamente del mérito y de la capacidad jurídica de los aspirantes en las deudas públicas dejando de lado las designaciones.²¹ Posteriormente este sistema ha permitido la respuesta ante el crecimiento demográfico y comercial de la capital.

Asimismo, resulta indispensable destacar el papel fundamental que ha desempeñado el Colegio de Notarios de la Ciudad de México en la consolidación y profesionalización del notariado. Con antecedentes que se remontan a la Cofradía de los Cuatro Evangelistas fundada en la época novohispana y a la creación del Real Colegio de Escribanos de México en 1792,

²⁰ Córdova Meléndez, Luis (2011). Temas de Derecho Civil en homenaje al doctor Jorge María Magallón Ibarra. El notariado del Distrito Federal, garantía institucional de certeza y seguridad jurídica en las relaciones sociales. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. P.p. 49-66.

²¹ Aguilar Molina, Víctor Rafael et al., "Título del artículo", Revista del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, México, Colegio de Notarios de la Ciudad de México-Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado, Nueva Época, núm. 3, enero-junio de 2026,

esta institución se consolidó formalmente a partir de las leyes notariales del siglo XX. Hoy en día, el Colegio no solo agrupa y representa al gremio, sino que actúa como un órgano auxiliar del Estado, garantizando la continua actualización técnica, ética y académica de sus miembros, promoviendo el acceso a la justicia social a través de jornadas notariales y velando por la excelencia en la prestación de la fe pública.

1.2. Concepto de función notarial

Se ha precisado la gran importancia de esta función, por ello, resulta de vital importancia entender que la este precepto, según lo expuesto por Antonio Rodríguez en *Los componentes públicos de la función notarial (2018)*, esta función se va a caracterizar por ser primariamente documental, derivado a que su objeto principal radica en la creación de instrumentos públicos.²²

Para esquematizar hay que delimitar el concepto de la función notarial como aquel que constituye una de las instituciones más complejas y trascendentales del derecho. Diversos autores la definen como una actividad legal pública técnica e imparcial mediante la cual el estado delega la fe pública en un profesional de derecho.

Sin embargo, su alcance trasciende significativamente de una autenticación documental o el acto mecánico de autenticación de fojas, ya que su trabajo principalmente es ser el puente entre la voluntad de las y los particulares y el ordenamiento legal. En el caso de México esta función ostenta una naturaleza Dual y excepcional la cual aborda un servicio público de interés.

Por su parte, en el marco del sistema notario de tipo latino en el cual México es parte, se define que está función se ostenta de un servicio público de

²² Rodríguez, Antonio. (2018). La función notarial y los principios y valores constitucionales. Los componentes públicos de la función notarial. Revista Jurídica del Notariado. No. Extra 14, P. p. 139-157.

interés fundamental encomendado a un particular que lo ejerce de manera Autónoma profesional e independiente²³.

Por lo cual se puede referir que la función notaría radica en su carácter preventivo cautelar y que para lograr este propósito el ejercicio notarial va a desplegarse en una serie de etapas metodológicas bajo el principio derogación y la fase de asesoría. Es decir, cuando los comparecientes acuden a la notaría se apoyan de la figura de notario ya que a través de la solución los ciudadanos dominan el lenguaje técnico jurídico Por lo cual, el notario va a actuar como intérprete de la voluntad humana, siempre desde las necesidades materiales y económicas de la de las partes traduciendo la intención y el propósito, ejerciendo así imparcialidad para garantizar que el acuerdo sea justo y consensuado.

Es así, que una vez que la voluntad ha sido interpretada la función del notario se va a sustentar bajo el estricto control de la legalidad, ya que es indispensable precisar que el notario no es un simple transcriptor de deseos ajenos sino un clasificador riguroso que antes de autorizar cualquier acto tiene la obligación de examinar la capacidad de goce y ejercicio de los otorgantes verificar su identidad mediante los mecanismos que exige la ley, y cerciorarse del objeto y el motivo²⁴, a sí mismo de que los datos sean lícitos y no contravengan el orden público convirtiéndose propiamente en un filtro, lo liga como el primer Guardián del Estado de derecho previniendo nulidades futuras y asegurando que el contrato esté blindado jurídicamente.

Como siguiente paso, al pasar por la revisión legal, y al redactar el instrumento y plasmar en él su firma y su sello de autorización, las y los notarios, ejercen la posteridad del Estado. Por lo que, el documento notarial queda en presunción *iuris tantum*, de veracidad, legalidad y exactitud, es decir, que los

²³ OTERO Y VALENTÍN, Julio. Sistema de la Función Notarial. Artes gráficas N. Poncell, Igualada, Barcelona, España, 1933: 95.

²⁴ Colegio de Notarios de Jalisco. Lección Tercera. Principios que rigen la función notarial., I. ¿Qué son principios?, Revista digital de derecho: 43-58.

hechos presentados por el notario y los actos jurídicos celebrados ante él, se tienen por ciertos y producen plena eficacia probatoria frente a terceros.

Por último, este ciclo se cierra de manera indisoluble a través del protocolo notarial. Teniendo en cuenta que existen diferencias entre otros sistemas, como el anglosajón, en el cual el fedatario solo certifica firmas y devuelve el documento, al contrario, el notario tipo latino, retiene el instrumento original o matriz, bajo custodia, debido a que esta obligación de resguardo garantiza que la voluntad original de las partes no sea alterada o destruida por el paso del tiempo²⁵. Es así que propiamente la notaría expide los testimonio, copias certificadas o certificaciones electrónicas.

En conclusión, la función notarial trasciende la pericia técnica para erigirse como un pilar indispensable de la paz social. Al conjugar la autoridad delegada del Estado con la ética del jurista, el notario actúa, en palabras de la doctrina, como un "magistrado de la paz". Su función no sólo dinamiza el tráfico patrimonial con fluidez, sino que dota a la sociedad de la confianza institucional necesaria para su desarrollo, demostrando que la mejor justicia es aquella que previene el conflicto antes de que este se origine.

1.3. Características de la Función notarial

En tanto lo anteriormente mencionado es relevante entender que hablar de la función notarial define un engranaje cautelar administrativo que ha sido diseñado y perfeccionado por el estado para conferir esta certeza orden y permanencia de las relaciones jurídicas entre los ciudadanos. Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2018) ha delimitado una serie de notas características que

²⁵ Marroquín Pérez, Gabriel Estuardo, Análisis comparativo entre el sistema notarial latino y sajón, (tesis de licenciatura), Guatemala, Universidad Panamericana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia, 2013, p.p. 21-25, <https://glifos.upana.edu.gt/library/images/a/ad/T-JUR-1659.pdf>.

definen su esencia y la diferencian de cualquier otra profesión del Derecho, manifestándose a través de instrumentos públicos muy específicos.

En primer lugar, se puede destacar que dicha función cuenta con una naturaleza Dual o mixta, Sin embargo, su ejercicio práctico como antes se ha mencionado se desenvuelve en el ámbito privado, derivado que el notariado forma parte de la nómina Estatal ni Recibe un sueldo del erario, sino que ejerce como profesional independiente que atiende a los particulares en un régimen de profesión liberal.

Es así, que sus funciones se materializan en la elaboración de trámites patrimoniales e inmobiliarios como lo son la familiarización de escrituras de compraventa de inmuebles la Constitución de hipotecas La donación de bienes las permutas las adjunciones por evidencia o los fideicomisos; también se menciona la creación de actos de derecho de familia y sucesorio como lo son el otorgamiento de testamentos donde el ciudadano dispone del destino de sus bienes después de su muerte, también se puede dar en la formalización de capitulaciones matrimoniales como lo son la separación de bienes o sociedad conyugal al igual que en el trámite de reconocimiento de hijos o pensiones alimenticias; y por último también en actos corporativos imprescindibles como la redacción de escrituras constituidas de sociedades mercantiles.²⁶ La formalización de aumentos o reducciones de capital social, la fusión, escisión o disolución de empresas, hasta el otorgamiento o renovación de poderes notarios, entendidos en pleitos y cobros.

En segundo lugar, la función, se rige bajo el principio de rogación o instancia parte, lo cual significa que el notario actúa únicamente cuando los ciudadanos acuden a la notaría a solicitar sus servicios o cuando una autoridad judicial administrativa requiere expresamente su intervención.

Por otro lado, otra característica fundamental es su carácter cautelar y preventivo, el cual dicta que no le corresponde resolver pleitos ni juzgar disputas,

²⁶ Ixtlapale Carmona, Carlos Eric. "El reto de la firma electrónica notarial: su posible uso para autorizar todos los instrumentos notariales." *Revista Ius* 9.36 (2015): 303-329.

dado que es facultad del poder judicial. Sin embargo, esto no deja su responsabilidad de que busque evitar el conflicto, mediante la correcta escritura del instrumento, la revisión de los títulos de propiedad en el registro público o la emisión de certificados.

Esto se ve manifestado a través de actas de fe de hechos y constatación en donde el notario acude a un lugar para dar Fe de lo que percibe con sus sentidos; en las actas de vida y supervivencia que son documentos indispensables para que las personas jubiladas o pensionadas puedan acreditar que siguen con vida para seguir siendo beneficiarios²⁷; En las actas de feo hecho sobre asambleas y sorteos, donde el notario asiste reuniones a fin de certificar el quórum las votaciones o la entrega de premios bajo el estricto pegó a la de la ley. Por su parte, de las cancelaciones de hipotecas y gravámenes como la elaboración de instrumentos que dejan sin efecto deudas o garantías previas.

Aunado a lo anterior, la imparcialidad activa se erige como el pilar ético de su ejercicio. Mientras que el abogado litigante asume la defensa apasionada de una sola de las partes, el notario debe mantener una neutralidad absoluta frente a todos los comparecientes. Como bien lo ha señalado Carlos Nicolás Pelosi (1980) en *El documento notarial*, esta neutralidad se traduce en un deber de asesoramiento proactivo para nivelar la balanza cuando existe una asimetría de poder económico o de conocimiento técnico. Esto se observa cuando en una notaría se firma un *contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria* entre un banco y un particular, o una *promesa de compraventa*: el notario explica a ambas partes el alcance real de cada cláusula, advierte sobre penalizaciones e intereses, y elimina estipulaciones abusivas.

Asimismo, la función notarial goza de una profunda autonomía profesional e independencia funcional. A pesar de ejercer una delegación del Estado, el notario no recibe órdenes jerárquicas respecto al criterio jurídico que debe aplicar. Su única fijación es ante la ley. En virtud de esta independencia, el notario

²⁷ Carrera, Cecilia Soledad. "prueba electrónica y las actas de constatación notarial de contenido digital." *Revista de Derecho Notarial y Registral* | Universidad Blas Pascal 10 (2023): 43-57.

tiene el derecho y el deber de negar su firma o autorización cuando el acto pretendido sea contrario a la ley, implique un fraude fiscal o vulnere las normas de prevención del lavado de dinero (como cuando se pretende pagar un inmueble en efectivo por encima de los montos permitidos por la legislación anti-lavado).

Finalmente, la función notarial se distingue por ser una tarea de calificación, autenticación y asesoramiento técnico-jurídico integral. El notario no es un mero transcriptor de textos ni un simple autenticador de firmas. Su labor abarca un abanico de instrumentos secundarios y trámites técnicos indispensables para el tráfico jurídico, tales como el cotejo y con pulsación de documentos como la expedición de copias certificadas; la ratificación de firmas; o la expedición de testimonio y copias certificadas electrónicas.

En conclusión, la función notarial sintetiza el equilibrio perfecto entre la fe pública del Estado y la autonomía de los particulares. A través de testamentos, escrituras de compraventa, poderes, actas de hechos, cotejos y cancelaciones de gravámenes, el notario no solo satisface una necesidad individual, sino que construye la infraestructura de certeza y legalidad sobre la cual descansan la paz social y el desarrollo económico.

1.4. El notariado como función de interés público

Aunque como anterior lentamente se ha precisado que la actuación del notario se desarrolla fundamentalmente en el ámbito del derecho privado, ya que su relación es directamente en relación con particulares en la celebración de contratos, testamentos o constitución de sociedades civiles, entre otras disposiciones. Dejando claro, que la naturaleza de su investidura y las consecuencias a de sus actos trascienden por completo la esfera individual para insertarse en el dominio público. Tal como una función de interés público implica reconocer que la intervención notarial no es un mero servicio comercial sujeto a las reglas del libre mercado, sino una prerrogativa soberana del Estado,

delegada a un particular calificado, cuyo propósito esencial es salvaguardar el orden, la estabilidad y la paz de la sociedad en su conjunto.

“Es imprescindible, al empezar este estudio, determinar con exactitud aquello que en sentido estricto o técnico constituye la función notarial¹; porque los notarios, salvo incompatibilidad legal, o atribución exclusiva a terceros, pueden llevar a cabo, por ser notarios, otras actuaciones que no pertenecen propiamente a su función notarial, aunque con frecuencia la fortalezcan.”²⁸

El punto de partida para comprender esta dimensión es la naturaleza misma de la *fe pública*. La potestad de dotar a un documento de presunción de verdad y eficacia probatoria plena (*erga omnes*, es decir, frente a todos) es un atributo originario del Estado. Dado que el aparato estatal carece de la capacidad material para intervenir de manera directa en cada transacción o negocio jurídico que celebran los ciudadanos, delega esta fracción de su autoridad soberana en profesionales del derecho altamente capacitados. Al hacerlo, el Estado no renuncia a su interés en dichas operaciones; por el contrario, asegura que un delegado imparcial vigile que cada acto se ajuste estrictamente a la legalidad. Por ende, cuando el notario autoriza una escritura, no solo satisface el interés privado de los contratantes, sino que materializa el interés primordial del Estado: garantizar que las relaciones jurídicas nazcan apegadas a derecho.

Esta función de interés público se justifica, en segundo lugar, por su impacto directo en la preservación de la paz social y la despresurización del sistema judicial. Una sociedad donde los derechos de propiedad son inciertos y los contratos son constantemente repudiados es una sociedad condenada al estancamiento económico y al colapso de sus tribunales. La actuación notarial, concebida como justicia preventiva, filtra los actos viciados y evita el nacimiento de litigios. El interés público radica en que, al garantizar la firmeza de los negocios jurídicos, el notariado ahorra al Estado incalculables recursos materiales y

²⁸ Rodríguez, Antonio (S/F). Los componentes públicos de la función notarial. Revista del Notariado 896. Consulta: 06 de agosto del 2026. Disponible en: <https://biblioteca.colegio-escribanos.org.ar/pdfs/54111.pdf>.

humanos que, de otro modo, tendrían que destinarse a la resolución de conflictos en los tribunales civiles y mercantiles.

En la época contemporánea, la dimensión de interés público del notariado se ha expandido hacia la estrecha coadyuvancia con la administración pública. El notario moderno actúa como un auxiliar invaluable del Estado en el cumplimiento de políticas públicas fundamentales. En materia fiscal, funge como retenedor, calculador y enterrador solidario de impuestos (como el Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto al Valor Agregado o los impuestos locales por traslación de dominio), garantizando la recaudación eficiente para la hacienda pública.

Asimismo, en el marco de la seguridad nacional e internacional, el notario se ha convertido en un sujeto obligado de primera línea en la prevención del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, identificando a los beneficiarios controladores y reportando actividades vulnerables a las autoridades financieras.²⁹ Esta colaboración demuestra que la labor notarial protege al Estado mismo frente a la economía informal y el crimen organizado.

Finalmente, es precisamente este profundo interés público lo que justifica la estricta regulación y vigilancia a la que está sometida la profesión. A diferencia de otras profesiones liberales, el acceso al notariado no es libre. El Estado impone requisitos de extrema rigurosidad, como el examen de oposición, limita el número de notarías en función de la densidad poblacional (*numerus clausus* o arancelado) y somete los protocolos a constantes inspecciones por parte de la autoridad registral y notarial.

Esta limitación al libre ejercicio profesional no es un privilegio gremial, sino una garantía institucional: el Estado debe asegurarse de que quienes ejercen una función de tan alto impacto público cuenten con una probidad técnica y moral

²⁹ Guzmán-García, Jonathan Mesías, Chacón-Gómez, Nayibe Eloína, & Alfonso-González, Iruma. (2025). El rol del notario en la prevención del fraude y el lavado de dinero. *Noesis*, 7 (esp2), 125-137. Publicación electrónica del 31 de diciembre de 2025. <https://doi.org/10.35381/noesisin.v7i2.508>

intachable, pues en sus manos descansa la confianza de la sociedad en el sistema jurídico.

1.5. Principios de la función notarial

En el sistema del notariado de tipo latino, estas bases axiológicas aseguran que la instrumentación de los actos jurídicos no responda al libre arbitrio o a la mera conveniencia de las partes, sino a un marco técnico rígido diseñado para dotar de plena certeza, validez e intocabilidad a los documentos públicos. Estos principios se integran dinámicamente durante el proceso de formación de la escritura pública.

Vinculado de forma indisoluble al momento de la comparecencia se encuentra el principio de intermediación. Este principio impone el contacto personal, directo y simultáneo del notario con los otorgantes y, en su caso, con los testigos.³⁰ La intermediación no constituye un mero formalismo presencial; es la herramienta operativa mediante la cual el notario percibe por sus propios sentidos la identidad de las partes, evalúa su capacidad legal para contratar y constata la inexistencia de vicios del consentimiento como el error, el dolo o la coacción.³¹

1.5.1. Principio de autoría

Dicho principio aborda y Establece que el notario no es solo un testigo o un mero receptor de firmas, sino que es el autor intelectual del instrumento público, desde la voluntad proveniente de los particulares, "redacta el documento, concibe su forma jurídica y se responsabiliza de su contenido normativo³²". Por ende, el instrumento no

³⁰ Lucas-Baque, Stalin Javier y Albert-Márquez, José Jesús, "Los principios notariales como aporte a la justicia preventiva y a la seguridad jurídica", Polo del Conocimiento, vol. 4, núm. 11, edición núm. 39, noviembre de 2019, pp. 41-66, <https://doi.org/10.23857/pc.v4i11.1174>.

³¹ Prada González, J. M. de. (1998). Lección tercera. Principios que rigen la función notarial. *Podium, Notarial*, (8), p. 43.

³² Giménez-Arnau, E. (1976). *Derecho Notarial*. Ediciones Universidad de Navarra (EUNSA).

nace de la pluma de los contratantes, sino de la técnica jurídica del notario, quien firma y autoriza el acto asumiendo la autoría formal del documento.

1.5.2. Principio del carácter formal o instrumental

Por su parte este principio exige que la voluntad de las partes no va a ser solo por sí sola para producir los efectos de la fe pública, sino que prioriza que sea necesario que dicha voluntad se exteriorice rigurosamente a través de formas que la ley prescribe para la validez del instrumento público. De esta manera si en la confección de la escritura o acta no se observan los registros legales previstos, el instrumento notarial carecería de la presunción de certeza y eficacia erga omnes (frente a todos) que el estado confiere.³³ Es como sostiene José María Megual y Megual, que en el ámbito notarial la forma es la sustancia misma del acto y la garantía probatoria depende directamente del cumplimiento riguroso de las solemnidades legales.

1.5.3. Principio de imparcialidad

El ejercicio de la fe pública exige del notario una conducta ética y profesional orientada a equilibrar las relaciones jurídicas entre los comparecientes. A diferencia del abogado litigante, cuyo deber deontológico radica en la defensa apasionada e interesada de las pretensiones de su cliente, el notario no representa a ninguna de las partes en lo individual, sino que encarna el interés supremo de la ley, la certeza jurídica y la justicia preventiva.

Sin embargo, en la doctrina notarial moderna este principio no se concibe como un mero distanciamiento frío o una neutralidad pasiva. Cómo ha formulado con agudeza el jurista argentino Carlos Nicolás Pelosi en su obra *El documento notarial*, el rol del fedatario implica una imparcialidad activa, la cual

³³ Op.cit, Prada, J., p 43.

se despliega principalmente en dos vertientes operativas, la equidad e información en la negociación y la Incompatibilidad y deber de abstención.³⁴

1.5.3.1. Equidad e información en la negociación

Cuando existe una asimetría manifiesta de conocimientos técnicos, experiencia o poder económico entre las partes (como ocurre en la contratación masiva, contratos de adhesión o créditos hipotecarios), la imparcialidad no consiste en guardar silencio. Por el contrario, el notario tiene el deber legal y moral de asesorar con especial diligencia al contratante técnicamente más débil, explicándole el alcance real de las cláusulas para nivelar la relación contractual y evitar la inclusión de estipulaciones leoninas o abusivas.

1.5.3.2. Incompatibilidad y deber de abstención

Para garantizar la pureza e intocabilidad del instrumento público, al notario le está estrictamente prohibido intervenir en negocios o actos jurídicos en los que él, sus parientes cercanos o sus asociados tengan un interés personal, familiar o patrimonial directo. Esta prohibición protege la investidura de la fe pública contra cualquier sospecha de conflicto de interés.

De este modo, la imparcialidad notarial no se limita a observar imparcialmente cómo las partes firman un acuerdo, sino que actúa como un filtro equilibrador que asegura que la autonomía de la voluntad se ejerza en condiciones de verdadera equidad y estricto apego a la ley.

1.5.4. Principio de legalidad

El principio de legalidad representa el control de validez y la función de filtro jurídico que ejerce el notario sobre los actos que ante él se otorgan. En el sistema

³⁴ Pelosi, Carlos. Los principios del derecho notarial. Contenido y Autonomía del Derecho notarial. 1960, 59-81.

de Notariado Latino, la fe pública no constituye un mero sello de autenticidad formal ni puede utilizarse jamás para convalidar actos ilícitos, negocios simulados o estipulaciones contrarias a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

En virtud de este principio, el notario despliega una calificación jurídica integral sobre el negocio que se pretende formalizar, la cual abarca necesariamente los siguientes aspectos:

1.5.4.1. Examen de fondo y licitud

El fedatario revisa minuciosamente que tanto la causa como el objeto motivo del contrato sean lícitos y se apeguen al ordenamiento jurídico vigente, garantizando que el acuerdo de voluntades no transgrede normas imperativas o de interés general.

1.5.4.2. Examen de capacidad e identidad

El notario comprueba la identidad de los comparecientes mediante documentos oficiales probatorios y evalúa su plena capacidad legal y aptitud mental para obligarse. Asimismo, en los supuestos de representación legal u orgánica (apoderados, tutores o representantes de sociedades), examina la existencia, alcance y vigencia de las facultades invocadas para asegurar que sean suficientes para el acto.

1.5.4.3. Deber de abstención o control previo

Si como resultado del juicio de legalidad el notario advierte que el acto infringe una disposición legal, persigue un fin ilícito o intenta evadir obligaciones

fiscales o administrativas, tiene el deber legal estricto de denegar su intervención.³⁵

1.5.5. Principio de rogación

El notario es un funcionario de la jurisdicción voluntaria que jamás actúa de oficio (*sua sponte*). La fe pública se pone en movimiento única y exclusivamente a solicitud o instancia de parte interesada (o por mandato judicial/administrativo específico). Este principio responde a la máxima clásica *nemo notarius sine rogatore* (nadie es notario sin solicitante). La rogación delimita el campo de actuación del notario: no puede redactar una escritura, hacer un cotejo o levantar un acta si las partes o la autoridad no se lo han pedido de manera expresa.

El primer pilar procedimental es el principio de rogación o de instancia de parte. La función notarial nunca se ejercita de oficio ni por impulso propio del fedatario; requiere indefectiblemente de la solicitud previa, expresa y voluntaria de los particulares interesados o de un mandato judicial legitimado. Como aduce la doctrina, la instancia de parte actúa como el detonante formal del servicio público, garantizando la autonomía de la voluntad privada frente al poder estatal.

1.5.6. Principio de protocolo

El protocolo es el conjunto de libros, tomos o folios numerados y sellados donde el notario asienta, de forma ordenada y cronológica, las escrituras y actas matrices que autoriza a lo largo de su ejercicio.

³⁵ Ramírez Llumiquinga, César Saúl. "La vulneración del principio de legalidad en el régimen disciplinario de la Escuela Superior de Policía, en el tribunal de disciplina." (2021).

Este principio cumple tres funciones esenciales para la seguridad jurídica:

- **Conservación y perdurabilidad:** Los documentos originales permanecen bajo la custodia del notario y, posteriormente, del Archivo General de Notarías, evitando su pérdida, alteración o destrucción.
- **Matricidad:** Lo que se entrega a los ciudadanos son "testimonios" o copias; el documento matriz siempre queda resguardado en el protocolo.
- **Autenticidad y fecha cierta:** La secuencia cronológica e ininterrumpida de los folios impide que se traslapen escrituras o se alteren las fechas de los actos jurídicos.

1.6. Derechos, obligaciones y responsabilidades de las personas notarías

El ejercicio de la función notarial en la Ciudad de México está delimitado por un estatuto jurídico de alta exigencia que equilibra las prerrogativas indispensables para la independencia del fedatario con un estricto régimen de deberes y responsabilidades. La naturaleza de la fe pública delegada exige que la persona notaría responda con rigor técnico, probidad moral y diligencia frente a los particulares y ante las instituciones del Estado.

En lo concerniente a los derechos, la legislación reconoce garantismos fundamentales para preservar la autonomía del ejercicio. La persona notaría goza del derecho a la inamovilidad en el cargo mientras mantenga una conducta recta y cumpla con los imperativos legales, así como al cobro de honorarios devengados conforme al Arancel Notarial oficialmente aprobado, lo que garantiza la viabilidad económica del despacho y previene la competencia desleal.³⁶

Por otro lado, las obligaciones forman la columna vertebral del protocolo notarial. Entre las más destacadas se encuentran la de prestar el servicio cuando le sea requerido (salvo causa legal de excusa), actuar con absoluta

³⁶ Samaniego-Moyón, Carlos Javier, Nayibe Eloina Chacón-Gómez, and Iruma Alfonso-González. "Discrepancias notariales y registrales, una solución urgente en sede notarial ecuatoriana." *Noesis. Revista Electrónica de Investigación* 7.2 (2025): 1248-1262.

imparcialidad y prestar asesoría jurídica previa a las partes. En el plano formal, la persona notaría debe guardar secreto profesional, integrar, conservar y custodiar el protocolo, tanto en formato físico como en sus vertientes digitales, así como someterse a la colegiación obligatoria y mantener vigente una garantía o fianza que respalde su actuación.

En su vertiente de coadyuvancia con el Estado, la ley le impone el deber insustituible de actuar como retenedor, calculador y enterrador de contribuciones fiscales, además de cumplir con las obligaciones de identificación de beneficiarios controladores y aviso de actividades vulnerables en materia de prevención de lavado de dinero.

En segundo lugar, la responsabilidad administrativa es supervisada por la Autoridad Competente local y el Colegio de Notarios a través de visitas de inspección, abarcando sanciones que van desde la amonestación por escrito y multas económicas, hasta la suspensión temporal o la revocación definitiva de la patente de notario.

En tercer lugar, la responsabilidad fiscal deriva del incumplimiento en la retención, cálculo o entero oportuno de las contribuciones locales y federales, lo que convierte a la persona notaría en responsable solidaria ante la hacienda pública. Por último, la responsabilidad penal se configura cuando el fedatario incurre en delitos tipificados en la legislación punitiva, tales como la falsificación de documentos, el uso indebido de atribuciones o la prevaricación. En conjunto, este marco tripartito de derechos, obligaciones y responsabilidades consolida a la figura notarial como un bastión de la seguridad jurídica preventiva en la capital del país.

CAPÍTULO 2. AVANCES Y ACCIONES DEL NOTARIADO EN COLABORACIÓN CON EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

2.1. Respuestas ante las problemáticas

Las necesidades de la población como la escrituración de la vivienda, la corrección de títulos, la inscripción de la propiedad ante el Registro Público, la regulación de la tenencia de un predio, o la sucesión de un inmueble tras el fallecimiento de su titular. Dado que en la cotidianidad de las y los ciudadanos lo Se trata de actos que determinan la posibilidad de defender el patrimonio frente a terceros, de transmitirlo o de utilizarlo como garantía, y que en una parte importante de los hogares capitalinos permanecen pendientes: como se señaló, el 16.5 % de las viviendas propias de la Ciudad de México carece de escritura.

A ellas se suman las necesidades de orden familiar y sucesorio: otorgar testamento, tramitar sucesiones intestamentarias, formalizar capitulaciones matrimoniales, reconocer hijos o resolver pensiones alimenticias. Su postergación suele prolongarse hasta que el conflicto se presenta, cuando ya no puede resolverse por la vía preventiva.

Un tercer grupo corresponde a las necesidades económicas y corporativas: constituir una sociedad, aumentar o reducir su capital, fusionarla o disolverla, otorgar poderes o constituir garantías hipotecarias. Estas operaciones exigen formalización para acceder al crédito y al tráfico mercantil.

Asimismo, existen necesidades de acreditación de hechos, que, aunque menos conocidas por la población son igualmente frecuentes: actas de fe de hechos y constatación, actas de vida y supervivencia, indispensables para quienes reciben una pensión, fe de hechos sobre asambleas y sorteos, así como la cancelación de hipotecas, gravámenes y la expedición de copias certificadas.

En la Ciudad de México, estos cambios también se observan en las acciones realizadas de manera conjunta entre el notariado y distintas

instituciones del Gobierno de la Ciudad. La colaboración entre ambos ámbitos ha permitido desarrollar actividades orientadas a acercar determinados servicios a la población, proporcionar asesoría, generar espacios de atención y atender necesidades que requieren la participación coordinada de diferentes actores.

Estas acciones resultan relevantes porque permiten observar que los retos identificados en el capítulo anterior no permanecen únicamente como problemáticas, sino que han dado lugar a respuestas y modificaciones en la forma de relacionarse con la ciudadanía. Del mismo modo, permiten identificar cómo el notariado ha incorporado nuevas dinámicas de atención y cómo las instituciones públicas han participado en la generación de mecanismos que facilitan el acercamiento de la población a estos servicios.

No obstante, la actividad notarial no se mantiene estática, debido a que con el paso del tiempo han surgido nuevas formas de atención, mecanismos de colaboración y estrategias dirigidas a responder a las circunstancias que enfrentan las personas al momento de requerir un servicio.

En la Ciudad de México, estos cambios también pueden observarse en las acciones realizadas de manera conjunta entre el notariado y distintas instituciones del Gobierno de la Ciudad. La colaboración entre ambos ámbitos ha permitido desarrollar actividades orientadas a acercar determinados servicios a la población, proporcionar asesoría, generar espacios de atención y atender necesidades que requieren la participación coordinada de diferentes actores.

Estas acciones resultan relevantes porque permiten observar que los retos identificados en el capítulo anterior no permanecen únicamente como problemáticas, sino que han dado lugar a respuestas y modificaciones en la forma de relacionarse con la ciudadanía. Del mismo modo, permiten identificar cómo el notariado ha incorporado nuevas dinámicas de atención y cómo las instituciones públicas han participado en la generación de mecanismos que facilitan el acercamiento de la población a estos servicios.³⁷

³⁷ Pérez Fernández del Castillo, B. (2019). Derecho Notarial (19.^a ed.). Editorial Porrúa.

Por ello, este capítulo analiza la evolución de estas acciones, los mecanismos de colaboración desarrollados entre el notariado y el Gobierno de la Ciudad de México, así como los resultados y alcances que han tenido. El objetivo es reconocer los avances que se han producido y, al mismo tiempo, identificar qué aspectos todavía pueden desarrollarse para responder de manera más adecuada a las necesidades actuales de la población.

2.2. Colegio de Notarios de la Ciudad de México

Los retos identificados en el capítulo anterior permiten observar que las dificultades relacionadas con los servicios notariales no se encuentran únicamente en la realización de los trámites, sino también en la manera en que las personas conocen, solicitan y utilizan estos servicios. Frente a este escenario, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México ha desarrollado durante los últimos años diversas acciones dirigidas a atender necesidades concretas de la población y a generar mecanismos de acercamiento con quienes requieren orientación o intervención notarial.

Estas acciones han adquirido distintas modalidades y no responden a una sola problemática. Algunas se enfocan en facilitar el contacto directo entre las personas y el notariado; otras buscan disminuir el impacto económico que pueden representar determinados trámites; y algunas más se orientan a difundir temas jurídicos que, por su naturaleza, suelen generar dudas o ser postergados por la población. Esta diversidad resulta relevante porque permite observar que las respuestas del Colegio han evolucionado de acuerdo con las necesidades que se presentan en la Ciudad de México.

Entre estas medidas se encuentran las Consultorías Jurídicas Gratuitas, mediante las cuales las personas pueden plantear de manera directa una situación y recibir orientación por parte de profesionales del notariado. Este tipo de atención permite abordar casos concretos que no necesariamente pueden resolverse mediante información general, pues cada persona puede encontrarse

en circunstancias distintas y requerir una explicación acorde con su situación. Durante 2025, el Colegio reportó 4,028 citas de consultorías jurídicas gratuitas y amplió este servicio mediante una sede en Iztapalapa, además de las sedes que ya operaban en otras demarcaciones.³⁸

A estas acciones se suman las Jornadas Notariales, que constituyen uno de los mecanismos de mayor alcance para acercar determinados servicios a la población. Su relevancia no se limita a la atención de trámites específicos, sino que se encuentra en la posibilidad de concentrar orientación, asesoría y facilidades económicas dentro de un mismo esquema.³⁹ En este programa participan el Colegio de Notarios, el Gobierno de la Ciudad de México y el Congreso capitalino, y se contemplan reducciones en distintos conceptos vinculados con operaciones de escrituración y sucesiones, entre otros trámites.

Dentro de este conjunto de medidas también destaca “Septiembre, Mes del Testamento”, campaña que se ha mantenido como uno de los principales mecanismos de difusión relacionados con la cultura testamentaria. Su importancia se encuentra en que combina acciones de comunicación con condiciones económicas preferenciales y horarios ampliados, buscando que la elaboración de un testamento deje de ser percibida como una decisión que puede aplazarse indefinidamente. En 2025, el Colegio estableció un costo preferencial de \$3,800 para este trámite y desarrolló actividades de difusión durante el periodo de campaña⁴⁰.

La continuidad de este tipo de campañas también permite identificar cambios en la población que decide realizar determinados actos notariales. De acuerdo con información publicada por el propio Colegio, entre 2021 y junio de 2026 se otorgaron 202,419 testamentos en la Ciudad de México y durante las campañas de 2021 y 2025 se registró un incremento de 40 % en la participación

³⁸ Colegio de Notarios de la Ciudad de México. (2025): En 2025, el Notariado CDMX ofreció 4 mil 28 citas para Consultorías Jurídicas Gratuitas. Colegio de Notarios. <https://colegiodenotarios.org.mx/consultorias-juridicas-gratuitas-2025>.

³⁹ Colegio de Notarios de la Ciudad de México. Jornada Notarial. <https://colegiodenotarios.org.mx/jornada-notarial>.

⁴⁰ Secretaría de Gobernación. Mes del Testamento, 2025. <https://www.gob.mx/testamento>.

de personas menores de 45 años.⁴¹ Estos datos permiten observar que las estrategias de difusión pueden incidir no solamente en el número de personas que realizan el trámite, sino también en el momento de la vida en que deciden hacerlo.

De igual manera, durante 2025 el Colegio celebró un convenio con la Secretaría de Salud de la Ciudad de México relacionado con el Documento de Voluntad Anticipada, mediante el cual se establecieron mecanismos de asesoría y condiciones económicas preferenciales para facilitar su realización. Para las personas mayores de 65 años se estableció un costo de \$750 más IVA durante la vigencia del acuerdo. Este tipo de colaboración muestra cómo la actividad notarial puede integrarse a programas vinculados con necesidades específicas de la población y no limitarse a la atención de trámites solicitados de manera individual.

La colaboración también se ha extendido a otros sectores y organizaciones. El registro de convenios del Colegio incluye acuerdos con instituciones académicas, organizaciones profesionales y asociaciones vinculadas con ámbitos como la vivienda, la arquitectura, el derecho y la participación de mujeres profesionales. Estas relaciones pueden contribuir a ampliar los espacios en los que se difunde información y se genera contacto con personas que, de otra manera, podrían no acercarse directamente a una notaría.

Por otra parte, las acciones de difusión y comunicación constituyen un elemento que atraviesa varios de estos programas. La participación de integrantes del Colegio en entrevistas, medios de comunicación, campañas y actividades informativas permite llevar temas notariales a espacios distintos de la atención tradicional en una oficina. Durante septiembre de 2025, por ejemplo, el Colegio registró diversas intervenciones en radio y televisión relacionadas con el testamento, sus características y las dudas más frecuentes de la población.

⁴¹ Colegio de Notarios de la Ciudad de México. 23% de los Testamentos en México son otorgados en la CDMX. 2026. <https://colegiodenotarios.org.mx/23-por-ciento-Testamentos-en-Mexico-son-otorgados-en-CDMX>

En conjunto, estas acciones muestran una diversificación de las formas mediante las cuales el Colegio se relaciona con la ciudadanía. La atención gratuita, los descuentos, las campañas temáticas, los programas de orientación y los convenios institucionales representan mecanismos distintos que pueden responder a necesidades igualmente diferentes. Su análisis permite identificar no solamente qué medidas se han implementado, sino también qué problemática pretende atender cada una, a qué población se dirige, mediante qué mecanismo opera y cuál ha sido su alcance.

La intervención del Colegio también se ha desarrollado mediante estrategias que buscan generar un mayor acercamiento con la ciudadanía y establecer vínculos de colaboración con instituciones públicas y otros actores. A través de estas iniciativas, el Colegio participa en la difusión de temas de interés para la población y en la creación de espacios en los que las personas pueden conocer con mayor claridad los servicios y alternativas que tienen a su alcance.

El análisis de estas acciones permite observar la evolución de la labor del Colegio más allá de sus funciones de organización y representación del notariado, identificando su participación en actividades de carácter social y de vinculación con la ciudadanía.⁴² Asimismo, permite valorar el alcance que han tenido estas iniciativas y la manera en que se han adaptado a las necesidades que plantea el contexto actual de la Ciudad de México.

En este apartado se revisarán las principales acciones impulsadas por el Colegio, considerando sus objetivos, los sectores a los que se dirigen, los mecanismos utilizados para llevarlas a cabo y su relación con las necesidades identificadas en los capítulos anteriores.

Entre estas acciones se encuentran las Jornadas y Brigadas Notariales, las Consultorías Jurídicas Gratuitas, los programas de descuentos, las campañas

⁴² Pérez Galván, Luis Manuel, & Ochoa Cervantes, Azucena de la Concepción. (2017). La participación de los estudiantes en una escuela secundaria: retos y posibilidades para la formación ciudadana. *Revista mexicana de investigación educativa*, 22(72), 179-207. Recuperado en 07 de septiembre de 2026, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-66662017000100179&lng=es&tlng=es.

relacionadas con el testamento y los convenios celebrados con distintas instituciones. A ello se suma la participación del Colegio en asuntos legislativos relacionados directamente con las condiciones en que se prestan los servicios notariales. Un ejemplo particularmente significativo se encuentra en la iniciativa para modificar la Ley del Notariado para la Ciudad de México en materia de información clara, comprensible y accesible para las personas usuarias, respecto de la cual el Colegio emitió una opinión técnica en 2025.⁴³ Posteriormente, el Congreso de la Ciudad de México aprobó el dictamen correspondiente.

A estas acciones se incorporan programas de alcance más amplio. La Jornada Notarial, por ejemplo, combina asesoría y beneficios económicos para determinados trámites y actualmente se encuentra incorporada como un programa permanente dentro del marco fiscal de la Ciudad de México. Las Consultorías Jurídicas Gratuitas, por su parte, permiten atender directamente las situaciones planteadas por las personas y en 2025 alcanzaron 4,028 citas, con la incorporación de una sede en Iztapalapa.⁴⁴

El análisis de estas medidas permite pasar de la identificación de los retos a la revisión de las respuestas que se han construido frente a ellos. Por esta razón, este apartado no se limitará a enumerar las actividades realizadas por el Colegio, sino que examinará su finalidad, la población a la que se dirigen, las instituciones que participan, los mecanismos empleados y la relación que guardan con las dificultades estudiadas en el capítulo anterior.

De esta manera, será posible observar cómo el Colegio ha ampliado sus formas de vinculación con la ciudadanía y cómo su participación ha trascendido la atención individual de los trámites para involucrarse también en programas sociales, esquemas de colaboración institucional, acciones de difusión y procesos de actualización legislativa. El análisis permitirá, finalmente, valorar los alcances de estas medidas y determinar qué problemas han recibido una

⁴³ Colegio de Notarios de la Ciudad de México. Notariado CDMX: 48 años de apoyo legal con Consultorías Jurídicas Gratuitas. 2026. <https://colegiodenotarios.org.mx/48a-Consultorias-Juridicas-Gratuitas>.

⁴⁴ Mendoza Pertierra, Joaquín. Jornadas notariales: beneficios reales y cuándo conviene aprovecharlas.

respuesta concreta y cuáles continúan representando un desafío para el desarrollo del notariado en la Ciudad de México.

2.3. Congreso de la Ciudad de México

Otro componente de las acciones del Colegio se encuentra en la celebración de convenios y esquemas de colaboración con instituciones públicas y organizaciones sociales. Estos mecanismos permiten ampliar el alcance de determinadas medidas y vincular los servicios notariales con necesidades específicas de otros sectores. Un ejemplo es el convenio celebrado con el Congreso de la Ciudad de México el 11 de diciembre de 2024, que contempló un 30% de descuento en servicios notariales y un programa de asesoría en materia testamentaria.⁴⁵

La Ley del Notariado para la Ciudad de México, se define como la principal disposición legal, que rige la organización, el ejercicio y la supervisión de la función notarial en la capital del país. Publicada en la Gaceta Oficial local el 8 de junio de 2018 y complementada por sus posteriores reformas operativas, esta ordenanza, consolidó la transición normativa del Distrito Federal a la Ciudad de México como entidad federativa dotada de autonomía política y constitucional.

Dicha ley ratifica que la obtención de las patentes de Aspirante y de Notario Titular se logra exclusivamente a través del examen de oposición público y riguroso, coordinado en coadyuvancia con el Colegio de Notarios de la Ciudad de México. Este mecanismo erradica cualquier presunción de discrecionalidad en las designaciones, asegurando que la titularidad de una notaría responda únicamente a la excelencia técnica y a la probidad moral del sustentante.⁴⁶

Asimismo, la normatividad delimita la estructura formal del protocolo y la actuación del fedatario. Asimismo, regula la preparación, redacción,

⁴⁵ Congreso de la Ciudad de México. Congreso local firmó convenio de colaboración con el Colegio de Notarios. <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-local-firmo-convenio-colaboracion-con-colegio-notarios-5858-1.html>

⁴⁶ Pérez Fernández del Castillo, B. (2019). *Derecho notarial* (20.^a ed.). Porrúa.

autorización y conservación de los instrumentos públicos (escrituras y actas), estableciendo la matricidad como principio rector para la preservación de los documentos originales en el protocolo.

De la misma forma, la Ley de 2018 marcó un antes y un después al normar la transición hacia la era tecnológica, debido a que se reconoció formalmente el Protocolo Digital, la validez del documento electrónico notarial, el empleo de la Firma Electrónica Notarial (FEN) y la implementación de la Plataforma Tecnológica del Notariado.⁴⁷ Estos instrumentos permiten al notariado capitalino celebrar actos jurídicos, realizar cotejos biométricos en tiempo real con bases de datos oficiales como la del Instituto Nacional Electoral (INE) e interconectarse de manera ágil con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por otro lado, la Ley referida, refuerza el papel del notario como auxiliar del Estado en materia fiscal y de seguridad preventiva. En tanto, el ordenamiento impone al notario el deber sustantivo de calcular, retener y enterar las contribuciones federales y locales que se devenguen de las operaciones que ante él se formalizan, convirtiendo en un pilar del sistema recaudatorio capitalino.⁴⁸ De igual forma, alinee la actuación notarial con los marcos regulatorios de combate al lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, obligando al fedatario a la identificación del beneficiario controlador y al reporte oportuno de actividades vulnerables ante las autoridades competentes.

A través de visitas de inspección ordinarias y extraordinarias, la autoridad estatal verifica la vigencia de las garantías, la exactitud de los folios y el cumplimiento de los aranceles públicos aprobados. Este sistema de frenos y contrapesos garantiza que el notariado en la Ciudad de México mantenga su posición como una institución de vanguardia, caracterizada por la certidumbre jurídica, la imparcialidad y la adaptabilidad ante los retos de la era contemporánea.

⁴⁷ Vélez Tumbaco, E. J., & Delgado Alcívar, C. M. (2023). Impacto de la digitalización en el servicio notarial en Ecuador. *Revista Científica Multidisciplinaria Arbitrada YACHANA*, 12(2), 45-58. Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí.

⁴⁸ Ríos Hellig, J. (2015). *La práctica del derecho notarial* (8.ª ed.). McGraw-Hill.

La Jornada Notarial, por ejemplo, se desarrolla en coordinación con el Colegio, el Congreso capitalino y el Gobierno de la Ciudad de México. Además de asesoría gratuita, contempla reducciones para diversos trámites de escrituración y sucesiones. El programa comenzó en el año 2000 y desde 2017 se incorporó como programa permanente al Código Fiscal de la Ciudad de México.⁴⁹

En 2025 el Colegio reportó 4,028 citas y señaló que incorporó una nueva sede en Iztapalapa, sumándose a las sedes de Cuauhtémoc, Xochimilco y Álvaro Obregón. El propio Colegio señaló que en estas consultas se escuchan las problemáticas planteadas por la ciudadanía y se brindan orientaciones utilizando un lenguaje accesible.

Esto te permite vincular directamente la acción con tu apartado 2.2: aquí no solamente importa que exista información, sino que exista alguien con quien la persona pueda hablar sobre su caso concreto.

Actualmente, por ejemplo, la Jornada Notarial contempla para 2026 reducciones de entre 10 % y 60 % en escrituración y de 40 % y 80 % en sucesiones, dependiendo de los supuestos previstos en el programa.⁵⁰

También puedes explicar que el propio Arancel de 2026 contempla un tratamiento específico para programas especiales, de interés público o social, de vivienda, regularización de la tenencia de la tierra, Jornada Notarial y campañas dirigidas a grupos prioritarios, estableciendo que la remuneración correspondiente puede determinarse mediante convenios entre las autoridades y el Colegio.

Esto permite estudiar cómo el Colegio ha convertido un trámite que muchas personas suelen aplazar en un tema de comunicación pública y atención periódica. El Colegio celebró en 2025 un convenio con la Secretaría de

⁴⁹ Vélez Tumbaco, E. J., & Delgado Alcívar, C. M. (2023). Impacto de la digitalización en el servicio notarial en Ecuador. *Revista Científica Multidisciplinaria Arbitrada YACHANA*, 12(2), 45-58. Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí.

⁵⁰ Congreso de la Ciudad de México. Congreso local firmó convenio de colaboración con el Colegio de Notarios. <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-local-firmo-convenio-colaboracion-con-colegio-notarios-5858-1.html>

Salud de la Ciudad de México relacionado con el Documento de Voluntad Anticipada y, en 2026, suscribió un convenio específico con la Secretaría de Seguridad Ciudadana.

También existen colaboraciones con la UNAM, asociaciones profesionales, organizaciones relacionadas con vivienda, arquitectura, evaluación y otras instituciones. El registro del Colegio señala convenios realizados en 2025 y 2026 con organizaciones como Mujeres Líderes por la Vivienda, AMPI CDMX, UNAM, FECOVAL.

2.3.1. Ley del Notariado para la Ciudad de México: Marco Normativo, Origen y Trascendencia Institucional

El estudio de la función notarial en la capital de la República Mexicana exige un análisis detallado de su instrumento articulador: la Ley del Notariado para la Ciudad de México. Este ordenamiento jurídico, aprobado por la entonces Asamblea Legislativa y promulgado en la Gaceta Oficial de la entidad el 8 de junio de 2018, no constituyó una simple actualización formal de la legislación precedente, sino que representó la culminación de un proceso de maduración institucional de la fe pública local.

Su promulgación obedeció al mandato de reordenamiento constitucional derivado de la Reforma Política de 2016, la cual transformó al antiguo Distrito Federal en una entidad federativa autónoma dotada de su propia Constitución Política. En este nuevo contexto de soberanía interior, el legislador local se vio en la necesidad de erigir un marco normativo notarial de vanguardia, capaz de responder a las complejas dinámicas sociales, económicas y tecnológicas de una de las metrópolis más grandes del mundo.

Desde su concepción doctrinal, la Ley de 2018 reafirma la adscripción irrestricta de la capital del país al Sistema del Notariado Latino. Esta filiación implica que la función notarial es concebida no como una actividad comercial reglada ni como un ejercicio irrestricto de la libre competencia, sino como un

servicio público de orden e interés social, cuya titularidad originaria corresponde al Estado y cuyo ejercicio se delega en profesionales del Derecho dotados de una investidura especial.⁵¹ A través de este mecanismo de delegación, el notario capitalino actúa con plena independencia funcional respecto de la administración pública y de los intereses particulares, colocándose como un garante neutral de la legalidad, la equidad contractual y la justicia preventiva.

Aunado a la exigencia de idoneidad técnica, la ley consagra el principio de *numerus clausus* o número limitado de notarías, supeditando la creación de nuevas vicarías a criterios demográficos y a las necesidades reales del tráfico patrimonial. Esta restricción cuantitativa permite al Ejecutivo local ejercer un control de supervisión cercano y eficaz sobre la función, al tiempo que preserva la dignidad y sostenibilidad del ejercicio profesional.

En paralelo, la normativa introdujo un salto cualitativo hacia la modernización al regular de manera formal el protocolo electrónico y el empleo de la Firma Electrónica Notarial. Gracias a esta integración tecnológica, el notariado de la Ciudad de México está facultado para interactuar en tiempo real con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como con las autoridades tributarias federales y locales, agilizando el trámite de escrituras y la expedición de testimonios sin menoscabar la inmediatez, el juicio de capacidad ni la solidez del acto jurídico.⁵²

Asimismo, la Ley del Notariado para la Ciudad de México destaca por su profunda dimensión social. La norma no contempla al fedatario únicamente como un ejecutor de actos privados entre particulares con capacidad económica, sino como un agente de pacificación y equidad comunitaria. Por ello, la ley vinculó de manera obligatoria la función notarial con la atención a sectores vulnerables, institucionalizando la participación del gremio en programas de regularización de la tenencia de la tierra, jornadas de otorgamiento de testamentos a costos reducidos y la atención inmediata y

⁵¹ Colegio de Notarios. Nueva Ley del Notariado y su Reglamento. <https://colegiodenotarios.org.mx/normativa>.

⁵² Zepeda, José. LA DIGITALIZACIÓN DEL NOTARIADO: 2025. <https://www.notaria54.mx/post/la-digitalizaci%C3%B3n-del-notariado>

gratuita en situaciones de desastre o emergencia nacional. De esta forma, el notario capitalino se consolida como un auxiliar estratégico del Estado para el abatimiento del rezago jurídico patrimonial.

Finalmente, el marco normativo establece un equilibrio armónico entre la autorregulación profesional y el control estatal. Por un lado, la ley reconoce al Colegio de Notarios de la Ciudad de México como una corporación de derecho público con colegiación obligatoria, encargada de velar por la deontología y la superación técnica de sus miembros; por el otro, reserva al Poder Ejecutivo local, a través de la Dirección General de Justicia y Estudios Legislativos, la facultad de inspección, vigilancia y sanción administrativa sobre la actuación notarial. En suma, la Ley del Notariado para la Ciudad de México de 2018 constituye una pieza legislativa robusta que tutela la certeza patrimonial, eleva el estándar ético de la fe pública y garantiza que el documento notarial siga siendo un pilar inamovible de paz social y seguridad jurídica en la capital.

2.4 Consejería Jurídica de la Ciudad de México

La Consejería Jurídica participa directamente, junto con el Colegio de Notarios y las autoridades fiscales y administrativas competentes, en la organización de la Jornada Notarial, conforme a sus atribuciones legales. Esto resulta relevante porque la participación gubernamental permite articular las actividades notariales con los mecanismos fiscales y administrativos necesarios para que los beneficios del programa puedan aplicarse.

Desde esta perspectiva, la intervención de la Consejería no consiste únicamente en acompañar las actividades del Colegio, sino en coordinar distintos elementos administrativos que hacen posible la aplicación de reducciones y la atención de trámites relacionados con escrituración, sucesiones y regularización. La propia documentación administrativa de la dependencia identifica procedimientos específicos para reducciones por Jornada Notarial y por sucesión, así como su aplicación en procesos de regularización territorial.

Otro ámbito relevante es la intervención de la Consejería cuando existen inconformidades relacionadas con la actuación de las personas titulares de notarías. La Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos cuenta con áreas específicas de Asuntos Notariales y Subdirección de Asuntos Notariales, responsables de atender este tipo de procedimientos.

En el periodo de enero de 2019 a julio de 2024, la Consejería reportó 200 quejas recibidas contra personas titulares de notarías, de las cuales 117 habían concluido y 83 permanecían en trámite al momento del corte. El informe también señala la conclusión de procedimientos de imposición de sanciones derivados de faltas administrativas.⁵³

Esto puede analizarse en tu investigación como un mecanismo institucional para atender los casos en los que una persona considera que el servicio recibido no se desarrolló conforme a las disposiciones aplicables.

La Consejería también interviene mediante el Archivo General de Notarías, órgano que concentra y conserva documentación relacionada con la actividad notarial. Actualmente, la estructura de la dependencia incluye la Subdirección del Archivo General de Notarías y áreas encargadas de certificaciones, calificaciones y resguardo de testamentos.

Dentro de sus funciones se encuentran actividades relacionadas con la guarda definitiva de protocolos notariales, conservación de documentos y manejo de información vinculada con testamentos. La documentación institucional también contempla procedimientos para registrar testamentos y atender avisos relacionados con distintas figuras notariales.

2.5.1. Regularización de la propiedad y coordinación con el ámbito notarial

Otro de los ámbitos que puedes incorporar es la regularización territorial y patrimonial, particularmente porque muchas de estas acciones requieren

⁵³ Secretaría de Gobierno, CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES. PROGRAMA ANUAL DE CAPACITACIÓN 2023. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/transparencia/datos-personales/DGJYEL/QUEJAS-EN-CONTRA-NOTARIOS-DF.pdf>

posteriormente la intervención notarial y registral. La Consejería tiene atribuciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra y cuenta con procedimientos relacionados con constancias de regularización, protocolización de títulos, sucesiones y reducciones vinculadas con la Jornada Notarial.

Además, dentro de la estructura del Registro Público de la Propiedad y de Comercio existen áreas que coordinan mesas de trabajo y mecanismos de solución para problemáticas registrales y que buscan agilizar la atención de programas de regularización territorial.

La Consejería también participa en el componente normativo. Entre sus atribuciones se encuentra coordinar trabajos relacionados con la actualización, simplificación y preparación de proyectos de leyes, reglamentos, decretos y demás instrumentos jurídicos que se someten a consideración de la Jefatura de Gobierno.⁵⁴

Esto adquiere relevancia en materia notarial porque la dependencia cuenta con áreas especializadas que estudian y aplican disposiciones relacionadas con la función notarial. También interviene en procesos administrativos previstos por la Ley del Notariado, como los exámenes para aspirantes al ejercicio de la función notarial y otros procedimientos relacionados con el ejercicio de esta actividad.

Un ejemplo son los Estrados Electrónicos de la Subdirección de Asuntos Notariales, mediante los cuales se publicitan acuerdos relacionados con procedimientos de imposición de sanciones contra personas titulares de notarías. El mecanismo está dirigido también a las personas que participan como quejosas en dichos procedimientos.

⁵⁴ Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, art. 42, fracciones XII y XIV.

CAPÍTULO 3. PRINCIPALES RETOS DEL NOTARIADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

3.1. Retos y desafíos actuales de la Función Notarial en la Ciudad de México

Los tiempos actuales han presentado nuevos retos ante los servicios notariales, sin embargo, muchos de estos, no solo se han constituido en esta época, si no que algunos persisten desde la urbanización de la Ciudad y las consecuencias que han traído consigo, como las propiedades irregulares, todo ello, a pesar de los múltiples esfuerzos por parte de las autoridades de regularizar en conjunto con las notarías y notarios.

El ejercicio de la función notarial en la Ciudad de México atraviesa por un periodo de profunda transformación institucional, donde la legitimidad de la fe pública depende directamente de su capacidad para responder a las nuevas exigencias éticas, sociales y democráticas de la capital.⁵⁵ Históricamente concebido bajo un esquema corporativo riguroso, el notariado enfrenta hoy el reto de consolidar un modelo organizativo que equilibre la independencia profesional de la persona notaría con mecanismos efectivos de fiscalización, transparencia y rendición de cuentas ante la ciudadanía y las autoridades del Gobierno local.

Esta idea parte del que es sabido que el derecho, es constantemente una ciencia que debe adaptarse a las realidades de las y los habitantes de los Estados. No obstante, subsisten problemáticas principalmente relacionadas a la relación de la información entre las y los ciudadanos y los servicios notariales.

Para motivos del presente trabajo, se precisa en específico que la falta de información muchas de las ocasiones hace que los beneficiarios de algún trámite, se retrase debido a la falta de noción que se tiene a donde acudir y cómo llevar a cabo de forma exitosa estos trámites, por lo que muchas veces la falta de esta información, entorpece los procesos, algunos llegando a ser inexistentes, ya que, muchos de ellos concluyen con fechas, lo cual hace que algunas ocasiones esto termine en temas jurídicos ante la falta de acción.⁵⁶

Por ejemplo, la situación antes mencionada se suele presentar en las aperturas de los testamentos, ya que muchas personas ignoran el hecho de existe un límite de tiempo para poder proceder en trámites como testamentos,

⁵⁵ Estrada González, Ernesto, Sánchez Mayoral, Juan Carlos, & Hernández Alva, César Alejandro. (2012). Regulación de los servicios notariales en México. El trimestre económico, 79(315), 631-663. Recuperado en 07 de septiembre de 2026, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2448-718X2012000300631&lng=es&tlng=es.

⁵⁶ Pedraza Montes, Francisco Alejandro, Retos y realidades del notariado mexicano siglo XXI: La erosión funcional de la perfección consensual de la compraventa por efecto del régimen preventivo antilavado (2012-2026), (tesis de maestría), Querétaro, Universidad Autónoma de Querétaro, Facultad de Derecho, 2026.

haciendo que las propiedades queden a nombre de personas finadas y a su vez, provocando consecuencias tanto privadas, como públicas.

Otra de las problemáticas a abordar, es la falta de comunicación, debido a que en los espacios de asesoría es posible identificar que muchas de estas preguntas surgen frecuentemente, cuando las personas no han tenido contacto previo con este tipo de servicios o porque la información que han recibido no resulta suficiente para comprender su situación.

Por lo que, en ocasiones, la persona interesada llega con una idea equivocada sobre el trámite que necesita, desconoce que existen determinadas alternativas o simplemente no sabe qué preguntas debería realizar. Esto permite observar que algunas de las dificultades que enfrenta el notariado no se encuentran únicamente dentro de las notarías, sino también en la relación que existe entre sus servicios y las necesidades de la población.

A dicha situación se incorporan diversos factores, sin embargo, para el estudio de este trabajo, la última problemática que puede dificultar su relación, es el costo de determinados servicios, lo cual puede influir en la decisión de una persona de realizar o posponer un trámite.

En este sentido, se señalan estas situaciones, la información que puede encontrarse dispersa o expresarse mediante términos que no resultan sencillos para quienes no tienen conocimientos jurídicos; y los mecanismos de comunicación entre las notarías y la ciudadanía pueden no siempre responder a las dudas que surgen en situaciones concretas.

Por ello, este capítulo parte de las dificultades que pueden identificarse desde la experiencia de las personas usuarias y analiza tres retos que se encuentran estrechamente relacionados entre sí, debido a que la desinformación sobre los servicios y la función notarial, los costos asociados a determinados servicios y las dificultades de comunicación y vinculación con la ciudadanía.⁵⁷ Asimismo, se busca comprender cómo se presentan, por qué

⁵⁷ Martínez-Hernández, A. S. La seguridad jurídica de la fe pública en la función notarial. Un análisis doctrinal y jurisprudencial del notariado latino en México. *Revista Especializada en Investigación Jurídica*, 10(18),] (2026).

pueden surgir y de qué manera influyen en la decisión de las personas de acercarse, solicitar orientación y hacer uso de los servicios notariales.

En la esfera social, el mayor reto del notariado en la metrópoli consiste en democratizar el alcance de la fe pública y desterrar la percepción elitista que tradicionalmente se le ha atribuido. La función notarial no puede concebirse únicamente como una estructura al servicio de las grandes operaciones corporativas e inmobiliarias, sino como una herramienta esencial de equidad distributiva. En este sentido, la persona notaría está llamada a ejercer un rol social activo, incrementando su presencia en las demarcaciones con mayores índices de rezago patrimonial y fortaleciendo la asesoría preventiva gratuita a grupos en situación de vulnerabilidad o exclusión socioeconómica.

3.1.1 Desinformación sobre la Función y los Costos Notariales

Es en tanto, que se debe presentar que de los problemas posteriormente abordados de los cuales se asocian con la desinformación principalmente se ven afectados a la dispersión a su dispersión su fragmentación o que es excesivamente técnica Por lo cual, sitúa una dificultad para el entendimiento de diversos trámites.

Dicha dificultad encuentra su relevancia en el entendido que las personas beneficiarias de algún trámite buscan disponer de un bien resolver una sucesión proteger a su familia o dejar establecida una decisión siendo en muchas de las ocasiones un impedimento para el entendimiento ya que puede dificultar el otorgamiento del servicio.

Hoy en día en el caso de la Ciudad de México se han llevado a cabo diversas soluciones ante esa problemática como es el uso de un lenguaje más accesible para el entendimiento de todas y todos los ciudadanos. Sin embargo, en ciertas ocasiones resulta más complicado de lo que parece dado que estos trámites al ser en materia jurídica el lenguaje es sumamente técnico.⁵⁸

⁵⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (2019). Derecho Notarial. Editorial Porrúa.

La forma en la que se comunica la información también puede convertirse en un obstáculo ya que los servicios notariales se encuentran vinculados con conceptos jurídicos y procedimientos que requieren cierta especialización. Por esta razón debe ser prescindible que se distinga una diferenciación entre la información que va dirigida a profesionales en la materia y aquella que es necesaria para las personas usuarias, ya que esta información debe presentarse de manera que pueda ser utilizada para la toma de decisiones. Puesto que, ha sucedido que al no tener el entendimiento indispensable que se requiere en estas situaciones muchas de las personas no logran llegar a su objetivo dado a la persistencia de duda y confusión.

No obstante, dicha señalización no implica limitar la participación de la persona usuaria durante este proceso, sino ampliar las alternativas para poder llegar al objetivo deseado sin que el resultado se vea permeado por la falta de información.

La asimetría informativa también puede dificultar que la ciudadanía distingan entre información confiable y aquella proveniente de terceros. En consecuencia, el acceso a información previa y comprensible adquiere importancia no solo para conocer un trámite, sino para que la persona pueda intervenir de manera más consciente en las decisiones relacionadas con su situación jurídica.

Ante la dificultad para comprender procedimientos jurídicos, las personas pueden recurrir a familiares, conocidos, intermediarios, redes sociales o páginas no especializadas para resolver sus dudas. El problema aparece cuando una experiencia particular se presenta como si fuera una regla general. Un trámite realizado en determinadas circunstancias puede ser interpretado como aplicable a cualquier persona, aunque los requisitos o condiciones sean diferentes. De esta manera, la experiencia personal sustituye a la información jurídica confiable.

Esto puede producir expectativas equivocadas respecto de los documentos necesarios, los procedimientos, los costos o la posibilidad de realizar

determinados actos. La desinformación, por tanto, no surge únicamente de la falta de comunicación institucional, sino también de la circulación y reproducción de información que no necesariamente corresponde con cada situación.

De esta manera, la desinformación no solamente dificulta la realización de un trámite, sino que puede modificar el momento en que una persona decide actuar. Una orientación oportuna podría permitir que determinadas decisiones se adopten cuando todavía existen mayores posibilidades de prevención y planificación.

Finalmente, es necesario distinguir entre tener información disponible y recibir orientación útil para una situación concreta. La existencia de páginas, folletos, campañas o listados de trámites no significa necesariamente que una persona pueda determinar cuál de esas opciones corresponde a su caso. Este desafío no consiste únicamente en incrementar la cantidad de información disponible, sino en mejorar su claridad, accesibilidad y utilidad práctica. Desde esta perspectiva, combatir la desinformación implica reducir la distancia entre el conocimiento técnico de la actividad notarial y la manera en que la ciudadanía identifica, comprende y atiende sus propias necesidades jurídicas.

3.2. Falta de Comunicación y divulgación Institucional

La relación entre las personas y las notarías no termina en la prestación de un servicio. Antes, durante y después de un trámite pueden surgir dudas, cambios, necesidades específicas o situaciones que requieren una respuesta clara y oportuna.⁵⁹ En este sentido, la comunicación adquiere importancia porque es el medio mediante el cual las personas pueden plantear lo que necesitan, conocer el desarrollo de un procedimiento y expresar las dificultades que pueden presentarse.

⁵⁹ H. Congreso de la Ciudad de México. (2018). Ley del Notariado para la Ciudad de México. Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Sin embargo, establecer esta comunicación no siempre resulta sencillo. Las personas tienen diferentes necesidades al momento de solicitar atención, mientras que los mecanismos disponibles para establecer contacto pueden no responder de la misma manera en todos los casos. Esto puede generar situaciones en las que una duda queda sin resolver, en el entendido de que una persona no sabe con quién dirigirse o el intercambio de información se limita a aspectos estrictamente necesarios para continuar con un trámite.

Por lo tanto, la problemática se presenta en la interacción que se produce entre quienes prestan el servicio y quienes lo utilizan. Una comunicación insuficiente puede dificultar el seguimiento de un procedimiento, generar confusión respecto de los pasos que deben realizarse o hacer que las personas perciban una mayor distancia frente a la actividad notarial.

A partir de esta perspectiva, resulta necesario analizar cómo se establece actualmente la comunicación con las personas usuarias, qué dificultades pueden presentarse en ese proceso y qué elementos podrían contribuir a generar una atención más clara, accesible y cercana a las necesidades de la población.

Esta dificultad puede resultar especialmente relevante cuando la persona no conoce con precisión qué necesita solicitar. En estos casos, el primer contacto adquiere importancia, ya que permite orientar la conversación y determinar qué información debe proporcionar la persona para conocer las alternativas disponibles.

Cuando este contacto resulta complicado, poco accesible o insuficiente, la persona puede desistir de continuar con el trámite, buscar ayuda por otros medios o acudir a la notaría sin haber podido resolver previamente sus principales dudas.

No todas las personas que acuden a una notaría tienen las mismas necesidades ni requieren el mismo tipo de atención. La edad, el nivel de familiaridad con los trámites jurídicos, las dificultades para utilizar medios digitales

o las características particulares de cada situación pueden influir en la manera en que una persona comprende y comunica lo que necesita.⁶⁰

Por ello, una comunicación efectiva no depende únicamente de proporcionar información, sino de adaptar la manera de transmitirla a quien la recibe. Una explicación que puede resultar suficiente para una persona con experiencia previa puede ser difícil de comprender para alguien que realiza un trámite de esta naturaleza por primera vez.

Desde esta perspectiva, la comunicación requiere considerar tanto el contenido como la forma en que este se transmite. Explicar con claridad, permitir que la persona plantee preguntas y verificar que haya comprendido los aspectos relevantes puede evitar confusiones durante el proceso.

Los medios utilizados para establecer contacto también pueden representar un reto. Actualmente, las personas esperan poder consultar información y realizar preguntas mediante diferentes canales, particularmente aquellos que les permiten obtener una respuesta sin necesidad de trasladarse inmediatamente. Sin embargo, su existencia no significa necesariamente que estos resuelvan las necesidades de comunicación.

3.3. Problemáticas y Desafíos en Materia de Costos y Honorarios Notariales

El acceso a la función notarial en la Ciudad de México establece una dimensión crítica en la garantía del derecho a la seguridad jurídica y la certeza patrimonial. Aunque la normativa define al notariado como una función de interés público cuyo propósito fundamental es brindar certidumbre a la ciudadanía de manera imparcial, en la práctica persiste una marcada disparidad socioeconómica que condiciona el acceso equitativo a estos servicios.⁶¹ Esta asimetría genera fenómenos de segregación y desigualdad

⁶⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2022). Protocolo de acceso a la justicia y servicios jurídicos en lenguaje claro. Dirección General de Derechos Humanos de la SCJN.

⁶¹ Armida Baz, M. (1998). La responsabilidad notarial en materia fiscal federal. *Revista Mexicana de Derecho Notarial*, (111), 241-260. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

jurídica, donde los sectores de mayores recursos acceden fluidamente al blindaje patrimonial, mientras que los grupos en situación de marginación quedan rezagados en esquemas de informalidad.

La principal barrera que perpetúa esta brecha es de carácter económico y fiscal. La formalización de actos traslativos de dominio, como la escrituración de compraventas o la tramitación de adjudicaciones hereditarias, involucra no únicamente los honorarios notariales regulados por el arancel oficial, sino una sustancial carga tributaria y de derechos registrales.

El aspecto económico puede influir directamente en la decisión de una persona respecto de cuándo y cómo realizar un trámite notarial. Para algunas personas, el costo asociado con determinados servicios puede representar un gasto que requiere planeación previa, particularmente cuando el trámite no se encontraba contemplado dentro de sus gastos habituales.

Esta situación puede llevar a que una persona decida posponer el procedimiento hasta contar con los recursos necesarios. El problema aparece cuando aquello que inicialmente se considera un gasto que puede esperar está relacionado con una decisión que requiere atención oportuna. Por ello, el costo se analiza como un factor que puede influir en el momento en que una persona decide formalizar una determinada situación.

Una dificultad adicional puede surgir cuando las personas no conocen desde un inicio cuánto tendrán que destinar para realizar determinado trámite. Antes de acudir a una notaría, pueden existir dudas sobre qué conceptos integran el pago y qué circunstancias pueden modificar el monto final.⁶²

Esto significa que un precio que puede ser asumible para una persona puede representar una dificultad considerable para otra. En consecuencia, analizar los costos desde la perspectiva de quienes utilizan los servicios permite observar que la posibilidad de realizar un trámite también está relacionada con las condiciones económicas particulares de la población.

⁶² Ibidem: Azuela, A.: 2016.

De esta manera, el costo puede convertirse en un elemento que favorece la postergación de decisiones que podrían haberse atendido con anticipación. El reto consiste entonces en analizar cómo pueden generarse alternativas que permitan acercar determinados servicios a personas que, aun reconociendo su importancia, encuentran dificultades para asumir el gasto correspondiente.

También es importante distinguir entre el precio de un servicio y la percepción que las personas tienen sobre aquello que están pagando.⁶³ Cuando una persona desconoce qué comprende un procedimiento, puede percibir el costo únicamente como el pago por la elaboración o firma de un documento, sin identificar todas las actividades que intervienen en su realización.

Esta percepción puede influir en la manera en que se valora el servicio. Explicar de forma clara qué conceptos integran el costo y qué actividades se encuentran relacionadas con el trámite permite que la persona tenga mayores elementos para comprender el gasto que está realizando.

Por ello, el análisis de los costos también implica revisar la relación entre precio, información y percepción del servicio, ya que una persona difícilmente puede valorar adecuadamente un gasto cuando no conoce qué comprende.

⁶³ Dirección General de Regularización Territorial. Reglas de Operación del Programa de Regularización Territorial y Jornadas Notariales en la Ciudad de México. Gaceta Oficial de la Ciudad de México: 2023.

CAPÍTULO 4. ÁREAS DE OPORTUNIDAD Y COYUNTURAS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

La digitalización y la modernización tecnológica representan una de las transformaciones más profundas en la evolución de la función notarial en la Ciudad de México. El modelo tradicional sustentado exclusivamente en el soporte de papel, los sellos de hule o metales y los volúmenes físicos de protocolo ha transitado hacia una infraestructura mixta donde la tecnología actúa como un catalizador de la inmediatez, la transparencia y el rigor normativo.⁶⁴ Este proceso de innovación no pretende sustituir la labor de asesoría y juicio de legalidad que realiza el notario, sino potenciar sus herramientas operativas para adaptar la fe pública a las exigencias del tráfico mercantil y la sociedad de la información en el siglo XXI.

El eje central de esta modernización es la reglamentación del documento electrónico y la Firma Electrónica Notarial (FEN). Reconocida en la legislación notarial de la capital, la FEN otorga equivalencia funcional a los instrumentos y actuaciones notariales emitidos por medios digitales, garantizando los mismos atributos de autenticidad, integridad, inalterabilidad y no repudio que las firmas autógrafas sobre papel.⁶⁵ A través de esta herramienta criptográfica, la persona notaria puede autorizar testimonios, certificaciones y expedientes electrónicos

⁶⁴ Martínez-Hernández, Antonio Silverio. La seguridad jurídica de la fe pública en la función notarial. Un análisis doctrinal y jurisprudencial del notariado latino en México», *Revista Especializada en Investigación Jurídica* (UACJ), p. 38. 2026.

⁶⁵ Guerrero, M. (2021). LA FIRMA ELECTRÓNICA Y EL NOTARIADO. Notaría 233. <https://notaria233.com/la-firma-electronica-y-el-notariado/>

que circulan con plena validez jurídica entre las distintas dependencias administrativas y registrales.

Un avance medular en este proceso es la conceptualización e instrumentación del Protocolo Digital, el cual coexiste con el protocolo físico tradicional para la conservación y resguardo de la matriz de los actos jurídicos. El protocolo digital facilita la creación de apéndices electrónicos inmutables y la digitalización integral del expediente notarial. Esto permite agilizar las búsquedas de antecedentes, reducir los costos de almacenamiento y garantizar la conservación perpetua de los actos frente a eventuales siniestros físicos o el deterioro natural del soporte en papel, respetando en todo momento los principios de motricidad e inmediatez.

No obstante, los notables avances, la modernización notarial enfrenta el desafío permanente de la ciberseguridad y la protección de datos personales. Dado que el protocolo maneja información patrimonial confidencial y datos sensibles de la ciudadanía, la infraestructura digital del notariado debe cumplir con estándares estrictos de encriptación y trazabilidad.⁶⁶ La correcta articulación entre la seguridad de la información y la fe pública confirma que la tecnología no distorsiona la naturaleza de la función notarial, sino que la reafirma como un baluarte moderno de certeza y certidumbre en la metrópoli.

El reforzamiento de la función notarial en la Ciudad de México exige la identificación de áreas de oportunidad estratégicas que permitan consolidar su rol garantista y adaptarlo a las complejas dinámicas urbanas y socio jurídicas de la capital. Aunque el notariado se sostiene sobre principios de legalidad e imparcialidad firmemente consolidados, la evolución del mercado inmobiliario y las crecientes exigencias de certeza patrimonial plantean la necesidad de expandir el campo de actuación notarial y perfeccionar sus metodologías operativas.

⁶⁶ García Más, F. J. (2024). *[Título de la tesis]* [Tesis de doctorado, Universidad CEU San Pablo]. Dialnet / Repositorio Institucional CEU.

La primera gran área de oportunidad radica en la profundización de la interoperabilidad tecnológica y la automatización procedimental con las dependencias del Gobierno de la Ciudad de México. Si bien la implementación del protocolo digital y la Firma Electrónica Notarial ha significado un avance cualitativo, aún existe una ventana de mejora en la integración plataforma a plataforma en tiempo real con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Catastro y la Secretaría de Finanzas. Lograr una comunicación remota instantánea para la expedición de certificados de libertad de gravámenes y la inscripción registral inmediata de los testimonios erradicará los periodos de latencia administrativa que históricamente han abierto resquicios para el despojo o la duplicidad de folios.

Una segunda área de oportunidad se localiza en la ampliación de la función consultiva y preventiva en materia de ordenamiento territorial, planeación urbana y sustentabilidad ambiental. Frente al acelerado desarrollo inmobiliario de la metrópoli y la proliferación de edificaciones en zonas de riesgo o Suelo de Conservación, la persona notaria puede asumir un rol más proactivo en la fase previa a la instrumentación de los actos traslativos de dominio. Dotar al notario de facultades ampliadas y herramientas de verificación cartográfica digital para constatar la viabilidad del uso de suelo, las licencias de construcción y el respeto a las reservas ecológicas convertirá a la fe pública en un muro de contención contra el fraude inmobiliario de gran escala y el desarrollo urbano al margen de la ley.

Asimismo, existe una oportunidad apremiante en la optimización de los mecanismos de justicia distributiva y la vinculación comunitaria. El notariado capitalino tiene la posibilidad de consolidar esquemas permanentes de colaboración con la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), extendiendo los beneficios arancelarios y fiscales de las Jornadas Notariales a programas continuos de saneamiento de títulos para viviendas de interés social. La formalización sumaria de sucesiones de menor cuantía y la regularización de predios en demarcaciones periféricas permitirán democratizar efectivamente el

acceso a la fe pública, transitando de un modelo puramente de ventanilla a una presencia notarial cercana y preventiva en los sectores socialmente vulnerables.

Finalmente, la consolidación del notario como un gestor integral de la paz social representa un nicho de oportunidad institucional. La ampliación de sus competencias en materia de jurisdicción voluntaria y la adopción sistemática de la mediación notarial para la solución pacífica de conflictos patrimoniales y familiares no solo aliviarán la carga de trabajo de los tribunales locales, sino que reforzarán la naturaleza del notariado como un órgano de justicia preventiva imparcial al servicio del equilibrio social.

4.1. Propuestas para mejorar la seguridad jurídica y la certeza patrimonial

Con base a lo anteriormente abordado en el presente trabajo de las problemáticas estructurales, las asimetrías en el acceso a los servicios y el impacto de la informalidad en la tenencia de la tierra en la Ciudad de México, resulta indispensable articular un conjunto de propuestas normativas, operativas e institucionales orientadas a consolidar la seguridad jurídica y blindar el patrimonio de la ciudadanía. La consecución de una certeza patrimonial plena exige trascender las soluciones coyunturales y avanzar hacia una política integral de justicia preventiva en la que la función notarial juegue un rol protagónico e interconectado.

En primer término, se propone la creación de un procedimiento notarial simplificado para la regularización de la vivienda social y de interés popular. Este esquema debe contemplar la instrumentación de una vía sumarísima de escrituración y saneamiento de títulos antecedente para inmuebles cuyos valores catastrales se ubiquen en los estratos de mayor rezago socioeconómico. Esta propuesta requiere articular incentivos fiscales locales permanentes, como la exención o reducción escalonada del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAIS) en primeras regularizaciones, así como la exención de derechos por la expedición de certificados y constancias administrativas. La simplificación del

proceso, coordinada de manera directa entre el Colegio de Notarios y la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), permitirá incorporar de forma masiva miles de predios informales al régimen de propiedad formal registral.

En segundo lugar, se plantea la interconexión tecnológica obligatoria y en tiempo real entre el Protocolo Digital y las dependencias públicas. Para erradicar definitivamente las ventanas de vulnerabilidad que posibilitan el fraude inmobiliario, la suplantación de identidad y el despojo, es imperioso consolidar la plataforma de comunicación remota plataforma a plataforma entre las notarías capitalinas, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Catastro y el INE. La implementación generalizada de la verificación biométrica obligatoria en el otorgamiento de actos traslativos de dominio, combinada con la expedición autógrafa digital e inscripción instantánea de avisos preventivos y testimonios, garantizará la inmutabilidad de los folios y la trazabilidad del tracto sucesivo.

En tercer lugar, se propone la ampliación de las competencias notariales en materia de jurisdicción voluntaria y justicia alternativa. La atribución a las personas notarías de facultades para tramitar procedimientos sucesorios intestamentarios en los que no exista controversia entre coherederos mayores de edad, así como la formalización de deslindes, apeos y ratificaciones de acuerdos de mediación patrimonial, despresurizará sustancialmente la carga de trabajo de los juzgados civiles y familiares de la capital. La intervención notarial en estos trámites aportará celeridad y eficacia, permitiendo a las familias resolver la titularidad de sus bienes en plazos breves y con absoluta seguridad jurídica. Finalmente, se sugiere el fortalecimiento de la función de control de legalidad en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

4.2. Contrarrestar los costos

El costo asociado con determinados servicios notariales constituye una de las circunstancias que puede llevar a algunas personas a posponer decisiones o

trámites que requieren formalización. Las acciones que actualmente se realizan mediante jornadas, campañas y convenios muestran que existen mecanismos para establecer condiciones económicas diferenciadas en determinados casos; sin embargo, estas medidas pueden analizarse como un punto de partida para identificar otras alternativas que permitan ampliar su alcance y atender situaciones que no necesariamente coinciden con los periodos o supuestos contemplados por dichos programas.

Una primera área de oportunidad consiste en ampliar y diversificar los esquemas de atención con condiciones preferenciales. Las jornadas y campañas suelen concentrarse en determinados trámites y periodos del año, por lo que podría estudiarse la posibilidad de establecer mecanismos que permitan ofrecer reducciones o facilidades de manera más constante, particularmente para actos que tengan una incidencia importante en la vida patrimonial y familiar de las personas. Esto requeriría identificar con mayor precisión qué servicios generan mayores dificultades económicas y qué grupos de población enfrentan mayores obstáculos para realizarlos.

También resulta pertinente fortalecer los convenios entre el Colegio de Notarios, las autoridades de la Ciudad de México y otras instituciones. Estos acuerdos pueden utilizarse no solamente para establecer descuentos, sino para diseñar programas específicos dirigidos a determinadas necesidades. La experiencia de convenios anteriores muestra que la colaboración institucional puede permitir que las condiciones económicas de un trámite sean distintas cuando este forma parte de un programa social, de regularización o de atención a un grupo específico.

Otra posibilidad se encuentra en mejorar la información previa sobre los costos. Conocer con anticipación qué conceptos intervienen en un trámite permite que las personas puedan organizar sus recursos y comparar las alternativas disponibles dentro del marco permitido por la legislación. En este sentido, una mayor claridad sobre la integración de los costos podría evitar que

una persona descarte un procedimiento únicamente por desconocer cómo se determina el monto que deberá cubrir.

Asimismo, puede explorarse la implementación de mecanismos de orientación económica vinculados con la asesoría notarial. Antes de iniciar un trámite, la persona podría recibir información sobre los conceptos que intervienen en el procedimiento, las posibles reducciones existentes y los programas de apoyo a los que eventualmente podría acceder. Esto permitiría que las decisiones relacionadas con el gasto se tomen con mayor conocimiento de las opciones disponibles.

Otro aspecto que merece atención es la posibilidad de fortalecer los programas dirigidos a personas que requieren atención prioritaria. En lugar de depender exclusivamente de campañas generales, podrían desarrollarse esquemas específicos para personas adultas mayores, personas en situación de vulnerabilidad económica o quienes se encuentren ante procesos patrimoniales que, por su naturaleza, puedan representar una carga importante. La definición de estos mecanismos tendría que realizarse con criterios claros que permitan determinar quiénes pueden acceder a ellos y bajo qué condiciones.

Finalmente, contrarrestar los costos no necesariamente implica reducir de manera generalizada el precio de los servicios notariales. También supone buscar formas distintas de distribuir, disminuir o hacer más previsible el gasto para determinados sectores de la población. Desde esta perspectiva, las oportunidades pueden encontrarse en la combinación de descuentos, convenios, programas sociales, orientación previa y mecanismos de atención dirigidos a necesidades específicas.

El reto consiste, por tanto, en avanzar de esquemas principalmente vinculados con campañas o periodos determinados hacia estrategias que permitan identificar de manera más precisa las barreras económicas existentes y diseñar respuestas acordes con ellas. Las experiencias desarrolladas por el Colegio de Notarios y las instituciones públicas ofrecen antecedentes que pueden servir para construir nuevas alternativas de atención y ampliar los

mecanismos mediante los cuales la población puede acceder a los servicios notariales.

4.3. Bienes y Derechos Digitales

La incorporación de la tecnología a la vida cotidiana ha generado que una parte del patrimonio y de la información de las personas ya no se encuentre exclusivamente en bienes físicos. Cuentas digitales, dominios, archivos almacenados en la nube, contenidos que producen ingresos, activos virtuales y otros recursos administrados mediante plataformas forman parte de nuevas realidades que pueden tener valor económico, personal o incluso afectivo. Sin embargo, la existencia de estos elementos plantea una pregunta que durante mucho tiempo no tuvo una respuesta jurídica suficientemente clara: ¿qué ocurre con ellos cuando su titular fallece o deja de tener capacidad para administrarlos?

Esta cuestión adquiere especial relevancia dentro del ámbito notarial porque el testamento tradicionalmente se ha relacionado con la transmisión de bienes y derechos susceptibles de ser identificados y transmitidos conforme al marco jurídico aplicable. El entorno digital introduce situaciones diferentes, ya que algunos recursos se encuentran sujetos no solo a las disposiciones jurídicas nacionales, sino también a las condiciones de uso establecidas por empresas proveedoras de servicios digitales. Por ello, no todo aquello que una persona utiliza o controla mediante internet puede considerarse automáticamente un bien transmisible.

El reto consiste entonces en determinar qué elementos digitales pueden formar parte del patrimonio de una persona, cuáles pueden transmitirse y bajo qué condiciones. Esta distinción resulta necesaria porque una cuenta personal, una fotografía almacenada en una plataforma, un dominio de internet, una

criptomoneda y los ingresos derivados de un contenido digital pueden tener naturalezas jurídicas diferentes. De igual manera, el acceso a determinados recursos puede depender de contraseñas, claves criptográficas o mecanismos de autenticación que no necesariamente pueden transmitirse de la misma manera que un bien material.

En este contexto, la función notarial representa un espacio en el que podrían desarrollarse nuevas herramientas para que las personas prevengan y organicen el destino de sus recursos digitales. Esto podría realizarse mediante disposiciones testamentarias, manifestaciones de voluntad y otros instrumentos jurídicos que permitan identificar determinados activos o derechos y establecer instrucciones respecto de ellos, siempre dentro de los límites establecidos por la legislación y por las condiciones jurídicas aplicables a cada plataforma o servicio.

La discusión ya ha comenzado a trasladarse al ámbito legislativo de la Ciudad de México. El 19 de mayo de 2026 fue presentada ante el Congreso una iniciativa que propone adicionar un párrafo al artículo 100 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México y reformar los artículos 1392 Bis y 1392 Ter del Código Civil para el Distrito Federal, por parte de la Diputada María del Rosario Morales Ramos, con el propósito de contemplar los bienes o derechos digitales dentro de la actuación notarial y de las disposiciones testamentarias. La propuesta incluye, entre otros elementos, criptoactivos, monedas virtuales, tokens no fungibles, contenidos digitales que generen ingresos, así como códigos de acceso, contraseñas y llaves criptográficas vinculadas con determinadas cuentas o servicios.

La iniciativa también plantea límites importantes para su transmisión. Entre ellos se encuentran los derechos de terceros, las disposiciones legales que restrinjan la transferencia, las condiciones de uso de una plataforma y la protección de datos de terceros. Esto resulta particularmente importante porque demuestra que hablar de patrimonio digital no significa asumir que una persona puede disponer libremente de cualquier cuenta o información que se encuentre vinculada con ella.

Por ello, esta área de oportunidad no consiste únicamente en “digitalizar” el testamento o los instrumentos notariales, sino en actualizar la forma en que se identifica y organiza el patrimonio de las personas ante una realidad en la que lo digital puede tener consecuencias económicas y jurídicas. La regulación de estos elementos permitiría ofrecer mayores herramientas para que cada persona determine, dentro de los límites legales, qué debe ocurrir con determinados recursos digitales y cómo deben atenderse después de su fallecimiento.

Al mismo tiempo, este tema plantea nuevos desafíos para el notariado. Será necesario determinar qué información debe proporcionar una persona, cómo debe acreditarse la titularidad de un activo digital, qué mecanismos pueden utilizarse para evitar el acceso indebido a cuentas y contraseñas y cómo proteger los datos personales involucrados. Por ello, la modernización en esta materia deberá desarrollarse de manera conjunta con las normas relativas a protección de datos, sucesiones, contratos digitales y propiedad o derechos patrimoniales.

En este sentido, los bienes y derechos digitales representan una oportunidad para ampliar la capacidad preventiva del notariado frente a las nuevas formas de patrimonio que han surgido con la tecnología. La evolución legislativa que actualmente se observa en la Ciudad de México constituye un punto de partida para analizar cómo puede adaptarse la función notarial a estas nuevas realidades y qué instrumentos jurídicos podrían desarrollarse para atenderlas de manera adecuada.

4.4. Uso de la Inteligencia Artificial

La incorporación de la inteligencia artificial a diferentes actividades profesionales plantea nuevas posibilidades para el ejercicio notarial. A diferencia de otras herramientas tecnológicas que buscan principalmente sustituir procesos físicos por medios electrónicos, la inteligencia artificial tiene la capacidad de procesar grandes cantidades de información, identificar patrones, clasificar

documentos y generar resultados a partir de datos previamente disponibles. Estas características permiten considerar aplicaciones específicas dentro de las actividades que preceden o acompañan la intervención notarial.

Una de las principales oportunidades se encuentra en el apoyo en la revisión y organización de documentos. La preparación de un expediente notarial puede implicar la revisión de numerosos documentos, datos personales, antecedentes y requisitos. Una herramienta de inteligencia artificial podría ayudar a identificar información faltante, detectar inconsistencias entre documentos, clasificar archivos o señalar elementos que requieran una revisión adicional. Esto no supondría que la herramienta determine por sí misma la validez de un acto, sino que funciona como un mecanismo de apoyo para facilitar el trabajo previo a la revisión jurídica.

También podría utilizarse para localizar información dentro de grandes volúmenes documentales. En actividades relacionadas con protocolos, antecedentes, instrumentos y expedientes, la capacidad de procesar grandes cantidades de información podría reducir el tiempo destinado a determinadas búsquedas. El beneficio, en este caso, no radicaría en sustituir el criterio profesional, sino en permitir que la persona notaria concentre una mayor parte de su tiempo en el análisis jurídico y en la atención de las personas usuarias.

Otra posibilidad se encuentra en la atención inicial a las personas. Sistemas basados en inteligencia artificial podrían funcionar como herramientas de orientación básica capaces de responder preguntas frecuentes, explicar requisitos generales o indicar qué documentación suele solicitarse para determinados trámites. Esto podría facilitar el primer acercamiento de la ciudadanía con los servicios notariales, siempre que se establezca claramente que la información proporcionada por una herramienta automatizada no sustituye la asesoría profesional correspondiente.

Esta última aplicación resulta particularmente interesante frente a los problemas estudiados en capítulos anteriores. Una herramienta de consulta disponible fuera del horario tradicional de atención podría ayudar a que una

persona conozca previamente qué necesita reunir o qué cuestiones debería plantear al acudir a una notaría. De esta manera, la inteligencia artificial podría convertirse en un medio complementario de orientación, especialmente para resolver dudas iniciales y facilitar el contacto posterior con una persona profesional.

Sin embargo, la incorporación de inteligencia artificial también plantea límites que deben ser considerados antes de ampliar su utilización. La actividad notarial involucra datos personales, información patrimonial y decisiones con consecuencias jurídicas, por lo que cualquier sistema utilizado en este ámbito tendría que incorporar medidas estrictas de protección de la información. Además, los resultados producidos por una inteligencia artificial pueden contener errores, interpretaciones incorrectas o información desactualizada, por lo que no sería adecuado trasladar a estos sistemas la responsabilidad de determinar por sí mismos las consecuencias jurídicas de un acto.

Por esta razón, uno de los principales retos consiste en establecer una distribución clara de responsabilidades entre la herramienta tecnológica y la persona notaria. La inteligencia artificial puede utilizarse para apoyar tareas mecánicas, documentales o de búsqueda, pero la valoración jurídica, la explicación de las consecuencias del acto y la decisión respecto de su procedencia deben permanecer bajo responsabilidad profesional. La tecnología, en este sentido, tendría que estar subordinada al criterio jurídico y no sustituirlo.

También resulta necesario considerar la posibilidad de sesgos o respuestas incorrectas. Un sistema entrenado con información incompleta puede producir resultados que parezcan correctos, pero que no correspondan con la legislación vigente o con las características particulares de un caso. Por ello, cualquier implementación tendría que incorporar mecanismos de supervisión humana, actualización periódica de sus fuentes y procedimientos para detectar y corregir errores.

La discusión ya se encuentra presente en el ámbito local. El Colegio de Notarios de la Ciudad de México ha incorporado el análisis de la inteligencia artificial dentro de sus publicaciones especializadas y durante 2026 ha difundido reflexiones específicamente relacionadas con su posible incorporación al notariado. Esto permite observar que el tema no constituye únicamente una posibilidad futura, sino una cuestión que comienza a formar parte de la discusión sobre la evolución de la función notarial.

De igual manera, el desarrollo de la inteligencia artificial en otros ámbitos de la administración pública de la Ciudad de México muestra que existe un interés institucional por utilizar estas herramientas para apoyar determinados procesos. En 2025, por ejemplo, el Congreso capitalino abordó el empleo de inteligencia artificial para optimizar labores de auditoría y fiscalización. Aunque este antecedente no corresponde directamente al notariado, permite identificar un contexto institucional en el que estas tecnologías comienzan a ser consideradas como herramientas de apoyo.

Por ello, el uso de inteligencia artificial representa un área de oportunidad que debe analizarse desde una perspectiva equilibrada. No se trata de sustituir a la persona notaria por una herramienta tecnológica, sino de determinar qué actividades pueden apoyarse mediante inteligencia artificial, qué beneficios podría generar su utilización y qué controles son necesarios para evitar riesgos. Su incorporación gradual, acompañada de reglas claras, supervisión profesional y protección de la información, podría contribuir a modernizar determinadas tareas sin modificar la naturaleza de la intervención notarial.

4.5. Caso de Estudio. Incorporación de Inteligencia Artificial en Ecuador

El caso ecuatoriano resulta relevante para analizar las posibilidades de incorporación de inteligencia artificial en la actividad notarial porque permite observar un proceso en el que la transformación tecnológica ha avanzado de manera progresiva, pero en el que todavía existen interrogantes sobre los límites

y las condiciones para utilizar herramientas de IA en actos que producen consecuencias jurídicas. Ecuador ya cuenta con mecanismos de digitalización de la actividad notarial y con plataformas destinadas a facilitar la realización de determinados procedimientos por medios electrónicos. Entre estos antecedentes se encuentra la Plataforma Electrónica Segura Notarial (PESNOT), desarrollada por el Consejo de la Judicatura como parte de un proyecto de innovación del servicio notarial.

Este antecedente es importante porque muestra que la incorporación de tecnología al notariado ecuatoriano no comenzó con la inteligencia artificial. Primero se desarrollaron mecanismos destinados a permitir la gestión electrónica de determinados actos y procedimientos. De hecho, existen notarías ecuatorianas que ofrecen escrituras electrónicas mediante modalidades telemáticas, con procesos que incluyen la recepción de documentos digitales, validación de firmas electrónicas y participación de las partes mediante medios remotos.

Sobre esta infraestructura tecnológica comienza a plantearse una segunda etapa: la utilización de herramientas capaces no solamente de almacenar o transmitir información, sino de procesarla y generar resultados a partir de ella. Investigaciones recientes sobre el notariado ecuatoriano identifican como posibles aplicaciones de la inteligencia artificial la verificación de identidad, la automatización documental, la revisión de documentos, la detección de inconsistencias y la identificación de posibles fraudes.

4.5.1. De la digitalización a la inteligencia artificial

La experiencia ecuatoriana permite distinguir dos procesos que, aunque relacionados, no son equivalentes. La digitalización busca trasladar actividades realizadas tradicionalmente de manera presencial o mediante documentos físicos hacia plataformas electrónicas. La inteligencia artificial, en cambio, añade

la posibilidad de que determinados sistemas analicen información, reconozcan patrones y apoyen determinadas tareas a partir de los datos proporcionados.

Esta diferencia es importante para el análisis del caso. Una plataforma que permite firmar electrónicamente un documento o realizar una actuación notarial por medios telemáticos constituye un mecanismo de digitalización; un sistema que revisa automáticamente un conjunto de documentos para detectar inconsistencias o señalar información faltante e incorpora una función distinta, asociada con la inteligencia artificial.

En Ecuador, la discusión actual se encuentra precisamente en esta transición. La literatura especializada identifica que las herramientas de IA podrían utilizarse como apoyo en tareas documentales y de verificación, pero también advierte que su uso requiere controles adicionales debido a la naturaleza de los actos notariales.

4.5.2. Aplicaciones potenciales dentro del servicio notarial

Uno de los aspectos más relevantes del caso ecuatoriano es la identificación de las actividades en las que la IA podría utilizarse como herramienta de apoyo. Entre ellas aparece la revisión documental, especialmente cuando un expediente contiene numerosos documentos que deben ser comparados entre sí.

Un sistema podría, por ejemplo, identificar diferencias entre nombres, fechas o datos contenidos en distintos documentos, señalar campos incompletos o detectar elementos que requieran una revisión adicional. También podría utilizarse para clasificar expedientes y facilitar la localización de información.

Otra aplicación estudiada es la verificación de identidad y prevención de fraudes, mediante el análisis de información y la utilización conjunta de herramientas digitales. Sin embargo, estas funciones requieren especial precaución, ya que una coincidencia producida por un sistema automatizado

no equivale por sí misma a una decisión jurídica sobre la identidad o capacidad de una persona.

También se ha planteado la utilización de IA para automatizar determinadas tareas documentales y apoyar la revisión de requisitos legales. Un estudio de 2024 sobre el contexto ecuatoriano propone precisamente un modelo híbrido en el que la inteligencia artificial apoye la revisión documental y la identificación de inconsistencias, mientras la persona notaria conserve la intervención y valoración jurídica.

4.4.3. Los límites jurídicos de la automatización

El principal interés del caso ecuatoriano no se encuentra únicamente en las posibilidades de la tecnología, sino en los límites que aparecen cuando esta comienza a intervenir en actividades que tradicionalmente dependen del criterio de una persona profesional del Derecho.

Una investigación publicada en 2026 por Emily Jamilex Vélez Tumbaco (2026)⁶⁷, define que la digitalización notarial no regula de manera específica el uso de inteligencia artificial en el ámbito notarial ni define con suficiente claridad la responsabilidad de la persona notaria que la utilice. También señala riesgos relacionados con sesgos, opacidad de los sistemas y protección de datos personales.

Esto plantea una cuestión central para cualquier proceso de modernización: si un sistema automatizado produce una recomendación incorrecta, identifica erróneamente un documento o deja pasar una inconsistencia, debe existir una persona responsable de revisar el resultado y

⁶⁷ VÉLEZ TUMBACO, Emily Jamilex y DELGADO ALCÍVAR, Carmen María, «Impacto de la digitalización en el servicio notarial en Ecuador», *Ibero Ciencias: Revista Científica y Académica*, vol. 5, núm. 2, 2026, art. 976, pp. [número de página]. DOI: <https://doi.org/10.63371/ic.v5.n2.a976>.

decidir si puede utilizarse. En otras palabras, la incorporación tecnológica no elimina la responsabilidad profesional, sino que obliga a definir con mayor precisión quién supervisa la herramienta y quién responde por la actuación final.

4.4.4. Protección de datos personales

La protección de la información constituye otro de los principales puntos de discusión. La actividad notarial involucra datos personales, información patrimonial, documentos de identidad y, dependiendo del acto, información que puede tener un carácter especialmente delicado.

Una investigación de 2025 dedicada específicamente al uso de IA en el notariado ecuatoriano concluyó que la implementación de estas herramientas requiere una regulación sólida para proteger los datos personales y atender cuestiones como privacidad, transparencia e imparcialidad.

Por ello, cualquier herramienta de IA utilizada en una notaría tendría que establecer con claridad qué información puede procesar, dónde se almacena, quién puede acceder a ella y qué mecanismos existen para evitar usos distintos de aquellos para los cuales fue recopilada. La velocidad de procesamiento que ofrece una herramienta tecnológica no puede considerarse suficiente si para obtenerla se debilita el control sobre la información de las personas.

4.4.5. El modelo híbrido como alternativa

Se puede identificar una alternativa distinta a la sustitución completa de la intervención humana: un modelo híbrido, en el que la tecnología se encargue de actividades de apoyo y la persona notaria conserve el análisis y la decisión jurídica.

Esta posibilidad resulta especialmente interesante porque permite aprovechar las ventajas de la IA sin trasladar las funciones que requieren interpretación jurídica, valoración de circunstancias particulares y

responsabilidad profesional. En el modelo planteado por la literatura ecuatoriana, la IA podría encargarse de tareas como la revisión preliminar, clasificación, búsqueda o detección de inconsistencias, mientras que la persona notaria verificaría los resultados y tomaría la decisión correspondiente.

Además, una investigación publicada en agosto de 2026 realizó una simulación de escenarios de aplicación de IA en procedimientos notariales ecuatorianos y encontró que el nivel de incorporación tecnológica podría aumentar considerablemente cuando se acompaña de controles adecuados. El estudio identificó, al mismo tiempo, a la protección de datos personales como uno de los aspectos con mayor peso dentro de las condiciones necesarias para esa incorporación.

4.4.6. ¿Qué puede aportar el caso ecuatoriano a la Ciudad de México?

El caso ecuatoriano puede resultar útil para la Ciudad de México porque permite identificar qué tendría que resolverse antes de incorporar de manera más amplia herramientas de inteligencia artificial al ámbito notarial. La experiencia muestra que la transformación tecnológica no depende únicamente de adquirir una plataforma, sino de establecer previamente reglas sobre responsabilidad, protección de datos, supervisión humana, trazabilidad y actualización de los sistemas.

Para la Ciudad de México, este antecedente puede funcionar como un punto de comparación. La discusión no tendría que centrarse solamente en qué herramientas pueden utilizarse, sino en qué actividades son adecuadas para ser apoyadas mediante IA y cuáles deben permanecer necesariamente bajo intervención directa de la persona notaria.

De esta manera, Ecuador ofrece un caso especialmente útil para analizar una posible ruta de modernización: partir de la digitalización de los procedimientos, incorporar herramientas de inteligencia artificial en tareas de apoyo y, paralelamente, desarrollar un marco jurídico que determine sus límites y

responsabilidades. La experiencia también demuestra que la innovación tecnológica y la regulación deben avanzar de manera conjunta, pues la incorporación de nuevas herramientas sin reglas suficientemente claras puede generar problemas precisamente en los ámbitos que se busca mejorar.

Como anteriormente se ha mencionado, la automatización, el avance de las tecnologías, el uso de fuentes electrónicas, y el auge reciente respecto a la Inteligencia Artificial. En la actualidad, el acelerado proceso de transformación digital ha traído consigo la adopción de tecnologías emergentes tales como la firma electrónica, las videoconferencias, además de documentos digitales.

Por parte del Notario, requiere verificar la identidad de las personas, por ello, la inteligencia Artificial puede funcionar como una herramienta para procurar mayor certeza y seguridad de los trámites, ya que se podría facilitar la identificación de las identidades, detección de irregularidades, reconocimiento facial entre otros.

CONCLUSIONES

El desarrollo descriptivo de esta investigación sostiene que la función notarial en la Ciudad de México es una institución indispensable para la vigencia del Estado constitucional de derecho y para la consolidación de la seguridad jurídica preventiva.

De ese punto de partida, la investigación confirma la hipótesis que la originó. El acceso a la certeza preventiva no está limitado por la inexistencia del instrumento, sino por retos que se manifiestan en tres planos: la accesibilidad, la comprensibilidad y la oponibilidad. Cada uno se verificó a lo largo del trabajo y admite ahora una conclusión precisa.

El costo del servicio opera como la barrera más determinante. La ciudadanía atribuye a la persona notaria la totalidad de la carga económica de una operación patrimonial, cuando la mayor parte del desembolso corresponde a impuestos locales y federales, derechos de inscripción registral y avalúos, respecto de los cuales el fedatario actúa apenas como retenedor y auxiliar de la hacienda pública.

Esa asimetría informativa sobre la composición del gasto desincentiva la prevención jurídica y conduce a que los sectores con menores recursos posponga indefinidamente la formalización de su patrimonio. La accesibilidad, no es un problema de disposición individual de los usuarios, sino el resultado previsible de un diseño institucional en el que formalizar cuesta más que permanecer al margen.

Por su parte, el segundo plano confirma algo que la práctica permite advertir pero que rara vez se formula con claridad: el desconocimiento sobre el alcance de la función notarial y el lenguaje jurídico especializado no son fallas del ciudadano, sino que permite señalar el reforzamiento de política pública de comunicación. El hallazgo del presente trabajo es que ese deber, vigente en el plano teórico y en el normativo, no se materializa de manera sistemática en la atención cotidiana. La imparcialidad activa depende todavía de la disposición

individual de cada notaría y no de un estándar uniforme. Mientras eso no cambie, la calidad de la comunicación variará según la persona y la oficina que atienda, lo que contradice el carácter de función pública que la propia doctrina ecléctica reconoce al notariado.

En el plano de la oponibilidad subsiste la problemática de los asentamientos irregulares, respecto de la cual esta investigación formula un límite que considera necesario explicitar. La regularización plena de los asentamientos ubicados en suelo de conservación ecológica no es alcanzable por la sola vía notarial: la legislación prohíbe la urbanización en zonas de reserva ecológica, y los mecanismos de regularización enfrentan un conflicto real entre el derecho a la vivienda y la protección ambiental.

Es así que frente a los tres retos, la investigación constata que las respuestas institucionales no solo existen, sino que operan. La articulación entre el Colegio de Notarios y el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales y la Dirección General de Regularización Territorial, ha producido la Jornada Notarial, las consultorías jurídicas gratuitas, las campañas testamentarias y los esquemas de incentivos fiscales.

Sin embargo, todos esos mecanismos comparten un rasgo que el análisis revela y que constituye el hallazgo central de este trabajo, ya que, son esquemas periódicos o de atención puntual, y su cobertura no alcanza la dimensión del problema. Los retos identificados no derivan de la ausencia de respuestas institucionales, sino de la insuficiencia de su alcance y de su discontinuidad. Esta conclusión reorienta el sentido de la propuesta: lo que falta no es crear, sino hacer permanente lo que ya funciona.

Respecto de la incorporación tecnológica, y en particular del uso de inteligencia artificial, la investigación llega a una conclusión que no es de entusiasmo ni de rechazo, sino de delimitación. La Firma Electrónica Notarial, el Protocolo Digital y las herramientas de apoyo automatizado no desmaterializan la labor del notario ni vulneran el principio de inmediatez; por el contrario,

potencian el control de legalidad y permiten verificar identidades, detectar inconsistencias y agilizar procedimientos.

No obstante, la modernización tecnológica tiene un límite que debe enunciarse con claridad: agiliza el acceso de quienes ya se encuentran dentro del sistema, pero no incorpora por sí sola a quienes permanecen fuera de él. Digitalizar una notaría no acerca a quien no puede costear una escritura ni a quien desconoce que necesita una. El caso ecuatoriano analizado por Vélez Tumbaco (2026) aporta además una advertencia sustantiva: la incorporación de inteligencia artificial exige definir previamente la responsabilidad de la persona notaria, la protección de datos personales y la trazabilidad de las decisiones, y el modelo viable es el híbrido, en el que la herramienta apoya y la persona notaria conserva la valoración jurídica y la decisión. La inteligencia artificial es, en consecuencia, una herramienta de apoyo dentro de las áreas de oportunidad, nunca un sustituto de la fe pública.

La propuesta que esta investigación somete a consideración consiste en convertir los mecanismos existentes en esquemas permanentes y territorialmente distribuidos. Se articula en cuatro componentes. El primero es la divulgación institucional entendida como pedagogía jurídica continua y no como campaña periódica, con presencia en escuelas, centros comunitarios y medios digitales. El segundo es la incorporación del lenguaje claro como criterio ordinario de atención y de redacción documental, de modo que el derecho a comprender deje de depender de la disposición de cada fedatario. El tercero es la extensión de los beneficios económicos a programas permanentes de regularización patrimonial, articulados con incentivos fiscales y con la Dirección General de Regularización Territorial. El cuarto es la modernización tecnológica orientada a cerrar brechas concretas de acceso, con incorporación acotada de inteligencia artificial bajo supervisión humana.

La importancia de llevar a cabo esta propuesta se aprecia mejor por su consecuencia inversa. Mientras la función notarial permanezca accesible de manera desigual, una parte de la población seguirá resolviendo su patrimonio al

margen del instrumento público y quedará expuesta a la informalidad, al despojo y al litigio posterior. Ese costo no lo asume únicamente quien no puede escriturar: lo asume el Estado, que traslada a los tribunales conflictos que la vía preventiva podía haber evitado, y lo asume la sociedad, que pierde certeza sobre la titularidad de los bienes que la integran.

Conviene subrayar, además, que la propuesta propone redistribuir ese esfuerzo hacia la permanencia y la cobertura territorial. Se trata, por tanto, de una decisión de diseño institucional antes que de una erogación adicional, y su viabilidad depende de la coordinación que hoy ya se practica entre el notariado y el Gobierno de la Ciudad de México.

FUENTES CONSULTADAS

Abella, A. (2014). Derecho notarial: Derecho documental, responsabilidad notarial. Editorial Zavalía.

Armella de Astemendi, C. N. (2016). Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario. Editorial Ad-Hoc.

Asociación Nacional del Notariado Mexicano. (2021). La evolución tecnológica y el documento notarial electrónico. Revista Notariado Mexicano, (88), 24-41.

Bernardo, M. A. (2018). La escritura pública y el instrumento notarial: Naturaleza y efectos jurídicos. Porrúa.

Bono, J. (2012). Historia del derecho notarial español e hispanoamericano. Junta del Decanato de los Colegios Notariales de España.

Carral y de Teresa, L. (2018). Derecho notarial y derecho registral (22.^a ed.). Porrúa.

Chico y Ortiz, J. M. (2011). Estudios sobre derecho registral e inmobiliario. Editorial Marcial Pons.

Colegio de Notarios de Jalisco. (s. f.). Lección tercera. - Principios que rigen la función notarial. I. ¿Qué son principios? Revista Digital de Derecho, 43-58.

Colegio de Notarios de la Ciudad de México. (2020). Aspectos jurídicos de las Jornadas Notariales en la CDMX. Revista del Notariado de la CDMX, (142), 15-38.

Colegio de Notarios de la Ciudad de México. (2021). Historia del notariado mexicano y del Colegio de Notarios de la Ciudad de México. <https://colegiodenotarios.org.mx/>

Colegio Nacional del Notariado Mexicano. (s. f.). ¿Qué es un notario? Recuperado el 16 de agosto de 2026, de <https://www.notariadomexicano.org.mx/el-notariado-en-mi-vida/el-notario/>

Comisión Nacional Bancaria y de Valores. (2020). Marco legal y prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita en la función notarial. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Congreso de la Ciudad de México. (2018). Ley del Notariado para la Ciudad de México. Consejería Jurídica y de Servicios del Gobierno de la Ciudad de México. <https://www.consejeria.cdmx.gob.mx/leyes/leyes-de-la-ciudad-de-mexico>

Congreso de la Ciudad de México. (2019). Ley de Registros Públicos del Inmobiliario y del Comercio del Distrito Federal. Consejería Jurídica y de Servicios del Gobierno de la Ciudad de México. <https://www.consejeria.cdmx.gob.mx/leyes/leyes-de-la-ciudad-de-mexico>

Congreso de la Ciudad de México. (2021). Código Civil para el Distrito Federal. Consejería Jurídica y de Servicios del Gobierno de la Ciudad de México. <https://www.consejeria.cdmx.gob.mx/leyes/leyes-de-la-ciudad-de-mexico>

Cóquis Meléndez, L. (2011). El notariado del Distrito Federal, garantía institucional de certeza y seguridad jurídica en las relaciones sociales. En L. M. Magallón Ibarra (Coord.), Temas de Derecho Civil en homenaje al doctor Jorge María Magallón Ibarra (pp. 49-66). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Cortés, H., & Godoy, D. (1519). Acta de fundación de la Villa Rica de la Vera Cruz [Manuscrito inédito]. Archivo General de Indias.

Cruz Barney, O. (2018). Historia del derecho mexicano (2.^a ed.). Oxford University Press.

Domínguez Martínez, J. A. (2017). Derecho civil: Parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez (16.^a ed.). Porrúa.

Esquivel Obregón, T. (2015). Apuntes para la historia del derecho en México. Porrúa.

García, R. (2010). El protocolo notarial y su dimensión histórica. Editorial Astrea.

Giménez, T. (2015). Derecho civil y función de la fe pública. Tirant lo Blanch.

Gobierno de la Ciudad de México. (2020). Reglamento de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

González, L. (2015). Los tlacuilos y la construcción del espacio novohispano en el siglo XVI. Revista Digital Universitaria, 16(4). <https://www.revista.unam.mx/vol.16/num4/art29/>

González, M. de la R. (1998). El notariado en México: Reseña histórica. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Gutiérrez y González, E. (2017). Derecho de las obligaciones (21.^a ed.). Porrúa.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. (2019). Diccionario jurídico mexicano (15.^a ed.). Universidad Nacional Autónoma de México.

Larraud, E. (2012). Curso de derecho notarial. Ediciones Depalma.

Ledesma Lois, F. A., & Marín Aboytes, L. A. (2025). Concurso público de oposición como única forma de acceso a la función notarial en México. Un mecanismo de salvaguarda de derechos humanos. Cuestiones Constitucionales, (53), e18984. <https://doi.org/10.22201/ijj.24484881e.2025.53.18984>

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (2021). Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México.

Margadant, G. F. (2019). Introducción a la historia del derecho mexicano (23.^a ed.). Porrúa.

Musto, T. J. (2013). Derecho inmobiliario y registral. Editorial Astrea.

Neri, A. (2010). Tratado teórico-práctico de derecho notarial (Vols. 1-4). Editorial Depalma.

Ornelas, H. (s. f.). Apuntes para la historia del derecho notarial. [Documento PDF].

Pelosi, C. A. (2011). El documento notarial. Editorial Astrea.

Pérez Fernández del Castillo, B. (2016). Éxito y ética del notario. Porrúa.

Pérez Fernández del Castillo, B. (2018). La ética en la función notarial y la prevención del fraude inmobiliario. *Revista de Derecho Notarial*, (115), 89-108.

Pérez Fernández del Castillo, B. (2019). Derecho notarial (20.^a ed.). Porrúa.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. (2022). Manual de procedimientos y vinculación con la función notarial. Consejería Jurídica y de Servicios del Gobierno de la Ciudad de México.

Ríos Hellig, J. (2015). La práctica del derecho notarial (8.^a ed.). McGraw-Hill.

Rodríguez, A. (2018). La función notarial y los principios y valores constitucionales. Los componentes públicos de la función notarial. *Revista Jurídica del Notariado*, (Extra 14), 139-157.

Ruiz de Gordejuela Urquijo, J. (2017). Escribanos y notarios en Nueva España: Organización y función de la fe pública urbana (siglos XVI-XVIII). Universidad de Sevilla.

Savage Carmona, M. (2015). Legalidad y práctica del Registro Civil a mediados del siglo XIX: Incidencias entre autoridades e individuos de la Ciudad de México. *Signos Históricos*, 17(34), 8-41.
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-44202015000200008&lng=es&tlng=es

Soberanes Fernández, J. L. (2012). Historia del derecho mexicano (14.^a ed.). Porrúa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2019). La certeza jurídica en la propiedad inmobiliaria y la fe pública: Criterios jurisprudenciales. Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2021). La fe pública notarial frente a los derechos fundamentales a la propiedad y la certeza jurídica (Colección de Jurisprudencia Temática). Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis.

Tagle, K. (2005). Estudio social y económico de la función notarial en México [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio Institucional DGB UNAM. <https://ru.dgb.unam.mx/server/api/core/bitstreams/ebe9263e-8d99-42b1-945b-ec56f480b5bb/content>

Unión Internacional del Notariado (UINL). (2022). Principios fundamentales del sistema de notariado latino. Conferencia Permanente del Notariado Internacional. <https://www.uinl.org/>

Villalba Alarcón, F. (2020). La seguridad jurídica preventiva: El rol del notariado en el siglo XXI. Dykinson.