

La Función Notarial y el Medio Ambiente

Tutela y herramientas de protección
ambiental en Querétaro

M. en D. y G.P.A. Adolfo Diez Alanis



QUERÉTARO
— MUNICIPIO —

ÍNDICE

- 05 RESUMEN**
- 07 INTRODUCCIÓN**
- 11 CAPÍTULO 1.**
La protección al medio ambiente como derecho humano
1.1. Antecedentes de la protección al medio ambiente
1.2. Marco conceptual de la protección al medio ambiente
1.3. Marco legal de la protección al medio ambiente
- 27 CAPÍTULO 2.**
El Notario como tutor de los derechos reales y el medio ambiente
2.1. Los derechos reales y el notariado
2.2. La gestión registral del notario
2.3. Las obligaciones notariales en materia de medio ambiente
- 45 CAPÍTULO 3.**
El papel del Notariado en Querétaro y su vinculación con los instrumentos de gestión ambiental
3.1. Los instrumentos de gestión ambiental como limitantes a los derechos reales
3.2. Las consecuencias de inscripción o registrales en los derechos reales
- 65 CAPÍTULO 4.**
La instrumentación notarial en la tutela al medio ambiente en Querétaro
4.1. Implementación de procedimientos registrales y seguridad jurídica en temas ambientales
4.2. Tramitación notarial dentro de los instrumentos de gestión ambiental relacionados a derechos reales
- 75 CONCLUSIONES**
- 83 ANEXOS:**
Mapas de ANP´s en Querétaro
- 91 BIBLIOGRAFÍA**

RESUMEN

En la presente investigación, abordamos la oportunidad que la normatividad ambiental genera al establecer obligaciones a los Notarios y demás fedatarios públicos a referenciar en todos los actos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho relacionado a bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas, el Decreto Correspondiente y sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como hacer constar en escritura pública, con la debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y dar aviso al Registro Nacional Forestal, del derecho real de superficie forestal. Dicho ordenamiento es una herramienta de gestión ambiental para el notariado, sin embargo, al no contar con procedimientos, requisitos mínimos o tratamiento que se debe dar a tal registro, las limitaciones o colindancias, así como el grado de limitación a la propiedad que dichas inscripciones establecen, se limita la actuación del Fedatario y su participación en la protección al medio ambiente. Por lo anterior buscamos dar certeza en la actuación del gremio notarial en funciones de protección al medio ambiente, enriqueciendo el procedimiento y alcance contenido en la norma anteriormente citada.

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de investigación vincula dos importantes derechos humanos como son el derecho a un medio ambiente sano y el derecho a la seguridad jurídica que proporciona la función notarial. A pesar de que existe muy poca literatura relacionada directamente con esta interacción de derechos, se cuenta con numerosos autores que estudian los derechos humanos, particularmente el derecho al medio ambiente sano, el cual ha evolucionado mundialmente con conceptos como “desarrollo sustentable o sostenible” o “cambio climático”, los cuales delimitan los alcances, campos de acción o medios de defensa ambiental en el campo jurídico, que nos llevan a crear herramientas, procedimientos, autoridades, e instrumentos de gestión que busquen alcanzar dicho derecho.

Por otra parte, contamos con la figura y participación del notariado en la vida pública, la que genera confianza, gracias a su fe pública. Esta participación del notariado en los actos de los particulares que genera certeza jurídica en las actividades que se realizan, la rendición de cuentas ante las autoridades fiscales y registrales que proporcionan la validez legal en los actos entre los particulares y les permite actuar dentro de un marco jurídico. Esta vinculación entre ambas figuras es la que nos lleva a desarrollar el presente trabajo de investigación, al identificar la participación del notariado en la tutela del medio

ambiente, mediante su instrumentación legal a través de las figuras de gestión ambiental contempladas en la norma aplicable vigente en Querétaro.

La justificación del presente trabajo, radica en la importancia de la participación del notariado en la validez, eficacia y eficiencia de diversos instrumentos de gestión ambiental que contemplan derechos reales, así como sus límites contemplados en la normativa ambiental, que permita ejercer efectivamente el derecho humano al medio ambiente.

A lo largo de la investigación, deslindaremos a manera de objetivos, los principales conceptos ambientales que rigen este derecho humano; los instrumentos de gestión ambiental como son los ordenamientos ecológicos o las áreas naturales protegidas, que inciden directamente en derechos reales de predios que se encuentren en esta zonificación, así como el papel del notario con su obligación de incluir en sus testimonios notariales a dichas figuras. Finalmente, determinamos el papel del notario en los instrumentos de gestión ambiental, sus alcances, procedimientos e instrumentos necesarios para que, efectivamente, la inscripción registral de estos derechos sea eficaz para la determinación del derecho humano al medio ambiente sano.

En el caso en concreto, la presente investigación aborda las disposiciones contenidas en el Código Ambiental del Estado de Querétaro, en relación con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en las cuales, se establecen las obligaciones de los notarios y fedatarios públicos de referenciar en todos los actos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho (real) relacionado a bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas.

A manera de hipótesis del presente trabajo de investigación se establece la necesidad de implementar herramientas jurídicas y procedimentales dentro de la legislación medioambiental en favor del notariado queretano, lo que incrementa la certeza jurídica, buena fe y confianza en materia registral, incentivando la participación del notario en la tutela del medio ambiente.

El presente trabajo, en consecuencia, contesta la siguiente pregunta: ¿Cómo la función notarial se vincula

con los instrumentos de gestión ambiental contemplados en la legislación estatal en materia de protección al medio ambiente?

En el mismo sentido, busca aclarar diversas cuestiones relacionadas a la tutela del medio ambiente en la legislación estatal; define la función notarial en materia de derechos reales y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; delimita la concepción de los instrumentos de gestión ambiental legislados; vincula dichos instrumentos con la función notarial; y finalmente contesta la incidencia del notariado queretano en la protección al medio ambiente.

Finalmente, con este trabajo se busca establecer herramientas al gremio notarial, a manera de procedimientos, manuales, reglamentos y que se impacte directamente en la legislación, a fin de incidir directamente con la actuación del notario en la tutela al medio ambiente.

En cuanto a la metodología a utilizar, nos basaremos en la recopilación de fuentes documental, con un propósito descriptivo, aplicado y con un enfoque cualitativo; manejando un modelo teórico del derecho dogmático, formalista y sistémico.

CAPÍTULO 1.

La protección al medio ambiente como derecho humano

1.1. Antecedentes de la protección al medio ambiente

A fin de contar con un marco básico que nos sitúe en el contexto del derecho humano al medio ambiente, debemos tocar algunos antecedentes históricos relacionados a los conceptos básicos de la materia, así como la evolución de dichos conceptos y como actualmente se considera un derecho humano el contar con un medio ambiente sano.

El concepto de medio ambiente, y su consolidación a lo largo de la historia para ser considerado un derecho humano, se encuentra en evolución continua, se ha adaptado, acomodado y reestructurado de acuerdo a los cambios que han tenido los grupos humanos en sus actividades productivas, religiosas, económicas, políticas, jurídicas y sobre todo dentro del contexto espacial bajo el cual se desarrollan sus actividades. Así, a lo largo de la historia de la humanidad, los diversos grupos sociales han buscado, a través de sus herramientas jurídicas, controles de poder o mecanismos gubernamentales, así como del control de sus actividades productivas, regular los procesos en los que intervienen y, sobre todo, las relaciones entre ellos, y en el caso en particular, entre los seres humanos y su entorno.

El ser humano, en consecuencia, ha reconocido su interés en aprovechar el entorno en el que se desenvuelve, los recursos con los que cuenta y ha sacado provecho en su beneficio de lo que la naturaleza provee. En este sentido, a lo largo de la historia se ha percatado de que muchos de estos recursos, de valor económico y de poder, son apreciados y buscados por otros grupos sociales, por lo que es necesario contar con mecanismos de protección, cuidado y regulación para su explotación. A manera de ejemplo; durante los principios de la historia de la humanidad, tanto en Mesopotamia como en Egipto o en China, los recurso hídricos fueron una herramienta de los grupos sociales para el transporte, carga, comercio, alimentación y subsistencia de los mismos, por lo que el contar con el control de los principales ríos daban poder a quienes tenían el control de los mismos, respecto de otros grupos sociales que no tenían la facilidad de contar con estas vías de comunicación, pero también de subsistencia. No por nada Egipto, Babilonia, los sumerios o el Imperio Chino son imperios construidos en torno a sistemas hídricos.

Por otra parte, tenemos la evolución de los derechos humanos, los que se crean como mecanismos de defensa respecto del abuso del poder de ciertos grupos, ya sea una autoridad legal o de derecho, ya sean autoridades “de facto”, creándose instrumentos como el Habeas corpus, la carta de Derechos Humanos, o en nuestro país, el juicio de amparo.

Un primer acercamiento a los derechos humanos, podemos enunciarla como un conjunto de prerrogativas sustentadas en la dignidad humana, cuya realización efectiva resulta intrínseca a todo ser humano, independientemente de su nacionalidad, condición, raza o época, al ser producto de una realidad social. Esta progresividad del derecho, genera que la concepción de los mismos, así como sus mecanismos de aplicación, evolucionen en el tiempo gradual y progresivamente.

Es cuanto, que los derechos humanos han evolucionado, y tomando la clasificación de Mariscal Ureta¹, los mismos se

¹MARISCAL Ureta, Karla Elizabeth, Medio Ambiente Sano, Derecho Colectivo

exploran por generaciones, contando como primer generación a los derechos civiles y políticos (considerados los derechos del hombre y del ciudadano); los de segunda generación, siendo estos los derechos económicos, sociales y culturales; llegando a los derechos de tercera generación, que son considerados como los derechos globales, o que responden ante violaciones colectivas, o la necesidad de responder ante las agresiones a dichos derechos considerados de un interés general.

En este sentido, los derechos humanos de tercera generación, fundados a partir de las cartas de derechos de la ONU y se consideran derechos colectivos o difusos, teniendo su origen en el principio de solidaridad internacional, surgiendo en reconocimiento a la riqueza de los pueblos (medio ambiente) y sus amenazas en común.

Caso aparte son los derechos de cuarta generación los cuales se refieren al desarrollo de la tecno-ciencia, y que para efectos del presente estudio no entraremos en detalle.

De este modo, los derechos humanos de tercera generación, no tienen un rasgo individual, sino que la protección de los mismos es claramente con un interés colectivo, y el objeto que se protege con este derecho supera en consecuencia las limitaciones estatales o, mejor dicho, los límites de aplicación del derecho que se limitan por los estados. En este rubro se encuentran diversos derechos vinculados con el tema motivo del presente trabajo, y tomando el concepto de derechos de solidaridad delimitado por Carpizo², como es el derecho al desarrollo, el derecho al agua, a la preservación de los recursos naturales y finalmente el derecho a un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

En este apartado tocaremos brevemente el tema del derecho humano y la protección del mismo, vinculado al tema medioambiental. En este sentido, es claro que, para alcanzar

Global 1a. Ed., México, Editorial Porrúa, 2015, pág.10

2 CARPIZO, Jorge, "Los derechos humanos de solidaridad", Reforma judicial, Revista mexicana de justicia, México, Asociación Mexicana de impartidores de justicia- UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, No. 19, enero-junio 2012, págs.35-36.

un derecho humano, se deben contar con mecanismos jurídicos que permitan la búsqueda, el respeto, se limite o se desarrolle, se consolide o se desarrolle el mismo.

Desde derechos fundamentales como la libertad o la educación, pasando al derecho al voto, al libre desarrollo de la personalidad, y en este apartado finalmente, un derecho a la salud y la protección del medio ambiente, deben manejarse lato sensu y no exclusivamente desde un punto de vista o de una forma conceptual, sino que deben ir unidos a instrumentos que permitan alcanzar dichos derechos.

Es el caso, que el derecho humano requiere en primer lugar que sea reconocido como tal, que se encuentre consagrado en un cuerpo normativo, muchas veces de carácter general como un tratado internacional, y principalmente, se requiere que cuente con herramientas, instrumentos jurídicos, medios de defensa, de protección o salvaguarda, que lo lleven a alcanzar la consolidación y respeto del mismo.

La evolución del derecho humano al medio ambiente, puede considerarse como punto de partida la Conferencia de Estocolmo celebrada en 1972, donde la Organización de las Naciones Unidas consolida instrumentos internacionales vinculantes, como el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), al reconocer problemas de trascendencia mundial como la contaminación, la deforestación o la pérdida de especies de vida silvestre.

De nueva cuenta, con el Informe Brundtland "Nuestro Futuro común" presentado en 1987, se plantea conceptualmente el término de desarrollo sostenible, el cual se define como: "el desarrollo que permite satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro de satisfacer sus propias necesidades". Este informe es un parteaguas en la protección al medio ambiente, ya que a nivel internacional se fueron vinculando una serie de tratados, convenciones, e instrumentos jurídicos de carácter internacional relacionados con la protección y salvaguarda de este derecho.

Entre estas figuras encontramos la Cumbre de Río (1992); los convenios de CITES (Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora

Silvestres); o el Protocolo de Kioto relacionado a cambio climático y la reducción de gases efecto invernadero.

Motivo de esta dinámica a nivel internacional de buscar establecer mecanismos de protección al medio ambiente, en México en el año 1988 se legisló la materia en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, estableciendo un marco jurídico innovador para esa época relacionado a regular diversas actividades, estableciendo limitantes, requisitos, reglas, lineamientos, condicionantes y plazos para regular actividades como el impacto ambiental, el aprovechamiento de recursos forestales, vida silvestre o actividades altamente riesgosas.

En este sentido, se han ido modificando gradualmente regulaciones como la Ley Forestal cuya primera versión data de 1926, o la Ley de Caza expedida en 1952. Esta dinámica de regular diversas materias ha evolucionado gradualmente, de acuerdo nuevamente a las circunstancias y prioridades de cada administración, las circunstancias históricas, políticas, económicas y de interés de los grupos de poder, pero siempre salvaguardando el interés superior de proteger el medio ambiente.

En consonancia a lo anteriormente mencionado, a partir de 1992, el Gobierno de México creó la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, institución que busca generar los mecanismos de protección y salvaguarda del medio ambiente en nuestro país. Con esta figura (PROFEPA) junto con las diversas normatividades que tienen origen en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), se crearon los mecanismos legales que consideramos los instrumentos de gestión ambiental, que aunque son perfectibles y no son los únicos, buscan ser las herramientas no jurisdiccionales (como el amparo colectivo o los procedimientos administrativos de inspección y vigilancia, la reparación del daño o los delitos ambientales) idóneas para buscar la protección y salvaguarda al medio ambiente.

Finalmente, la evolución de los mecanismos de protección de los derechos humanos, consolidado a nivel internacional en este siglo, y consagrado en nuestro cuerpo normativo y por los criterios de nuestro máximo tribunal con los principios de

constitucionalidad y convencionalidad ampliamente tratados, han permeado favorablemente en el ámbito medioambiental, al establecer la obligatoriedad en la aplicación de diversos instrumentos internacionales, sea o no parte el estado mexicano, ya que buscan tutelar un bien jurídico que supera límites territoriales o intereses económicos o políticos.

1.2. Marco conceptual de la protección al medio ambiente

En cuanto al tema conceptual, me gustaría precisar que el objeto de la presente investigación no es contar con un tratado en derecho ambiental, menos aún una investigación exhaustiva en materia de derechos humanos y sus medios de defensa, por lo que se considera imprescindible precisar y acotar los conceptos que vamos a utilizar en el capitulado subsecuente, a fin de ir delimitando el tema a tratar e ir llevando la investigación que conforme a la hipótesis planteada pretende.

A fin de definir el concepto de derechos humanos, tomamos al diccionario de la Real Academia de la Lengua³, que considera los mismos a aquellos que “por ser inherentes a la dignidad humana y por resultar necesarios para el libre desarrollo de la personalidad suelen ser recogidos por las constituciones modernas asignándoles un valor jurídico superior”. Reiterando que no es objetivo del presente trabajo hacer un manual de derechos humanos ni un compendio de mecanismos de protección ambiental, se considera necesario definir el concepto de derechos humanos, a lo que tomamos la definición del diccionario jurídico que lo describe como “el conjunto de facultades, prerrogativas, libertades y pretensiones de carácter civil, político, económico social y cultural, incluidos los recursos y mecanismos de garantía de todas ellas, que se reconocen al

³ Real Academia de la Lengua Española. Diccionario de la Lengua Española. 22^a. Ed., España, Real Academia Española. Extraído de: <http://lema.rae.es/drae/?val=derechos%20humanos>, 6 de diciembre de 2022

ser humano, considerado individual y colectivamente”⁴. Otro concepto a considerar para objeto de la presente investigación, es el de derecho colectivo, del cual tomamos el criterio de Viguera Figueroa que considera que “lo colectivo se engendra a partir de una coexistencia y una convivencia estable de varios individuos por las causas o intereses que fueren... lo que lleva a que los individuos que lo integran intenten racionalizar sus relaciones, expongan sus razones y manifiesten sus deseos de cómo ese círculo tendría que organizarse⁵.

No obstante, lo anterior, el concepto que nos interesa dentro del presente trabajo es el del derecho a un medio ambiente sano. Este concepto es mucho más complejo en su análisis de lo que pudiera en primera instancia parecer. Existe numerosa bibliografía que manejan el término desde su base conceptual, donde considera los conceptos de derecho (conjuntos de normas jurídicas); medio ambiente (en cuanto al espacio territorial o de aplicación) a su estudio epistemológico, filosófico o al análisis jurídico. Autores como Enrique Leff, nos hablan de la trascendencia del ser en cuanto a su consagración a dicho derecho; Naomi Klein nos trata el concepto desde una perspectiva catastrófica, planteando el problema como los últimos granos de un reloj de arena y un próximo punto sin retorno hacia la autodestrucción de la humanidad; o autores como el ambientalista Alejandro Angulo, que nos toca el tema como una necesidad de concientizar al ser humano de la necesidad de modificar nuestras actividades de consumismo, de devastación ecológica, de priorizar las actividades económicas al cuidado del medio ambiente, siendo una postura equilibrada entre el desarrollo y la conservación.

4 Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, México, Porrúa-UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1987, pág.1063.

5 VIGUERA FIGUEROA, Hernán, “Derechos colectivos. Reflexiones acerca de la lectura ecológica de los derechos fundamentales y sus consecuencias”, en Cascajo Castro, José Luis (dir.), La protección de los derechos en Latinoamérica desde una perspectiva comparada, Salamanca, Ratio Legis, Librería Jurídica, 2013, nota 29, pág.227.

En el tema jurídico, el derecho humano al medio ambiente sano o la protección al medio ambiente, son conceptos con una vinculación conceptual, ya que para que un derecho humano sea efectivo, debe contar con mecanismos que permitan su ejecución, por lo que la eficiencia de dicho derecho depende en su totalidad de los mecanismos para alcanzar dicho derecho. Es importante destacar, que al igual que la concepción literaria del concepto de derechos humanos, el tema de medio ambiente también tiene diversas acepciones de acuerdo a la forma de abordar el tema. Partiendo que las definiciones a lo largo de la historia buscan proteger el medio ambiente, desde la vertiente de sustentabilidad desarrollado en los Protocolos de Estocolmo (1972), Río o Kioto, hasta los temas de preservación del medio ambiente (corriente conservacionista), de forma adecuada (ambigua), o ecológicamente equilibrado (desarrollo sustentable o sostenible). No es objeto de la presente investigación abarcar todos los conceptos o formas de tratar el presente tema, por lo que nos abocamos a mencionar conceptos actuales y “sostenibles” por la mayoría de los estudiosos de la materia.

Con base en todos los instrumentos internacionales enmarcados, entendemos el derecho a un medio ambiente sano a la prerrogativa de todo ser humano a vivir y coexistir en un entorno o ambiente adecuado no solo para su supervivencia, sino también que le permita tener condiciones adecuadas para su desarrollo de manera sostenible y sustentable. Primero, nos gustaría delimitar el concepto del medio ambiente sano como derecho humano colectivo, en los siguientes puntos:

- *Para ser considerado el medio ambiente “sano”, debe ser posible la vida, la subsistencia de las especies y todos los procesos simbióticos que surgen de ella;*
- *Es un derecho colectivo de naturaleza difusa, en tanto que los titulares del derecho no tienen que ser delimitados, al ser un derecho universal, no puede ser delimitado al grupo o persona afectada por la actividad en específico;*

- *Con la protección de los recursos naturales o el medio ambiente, se busca generar un equilibrio entre la salud, subsistencia de dicho entorno y el desarrollo económico, así como las actividades productivas del ser humano;*
- *La responsabilidad de este derecho no es exclusiva del estado, los particulares son corresponsables con sus actividades de alcanzar este derecho; y*
- *El objetivo principal es la preservación, y quisiéramos ir más allá, la mejora de las condiciones actuales del medio ambiente, buscando dejar un mejor escenario del actual a las generaciones futuras.*

Una de las definiciones que parece más completa es la que nos brinda Mariscal Ureta, al definir el derecho humano al ambiente como “un derecho de propiedad colectiva que implica co-pertenencia y goce o disfrute, de tal suerte que el hombre ostenta la propiedad de la naturaleza al mismo tiempo que es naturaleza y debe regir sus actos para beneficio propio y colectivo, adjudicando valor al equilibrio entre su obra artificial y la obra natural a la que pertenece como género humano, observando en lo posible a la tutela efectiva del bien jurídico “ambiente” en su enfoque individual pero también colectivo”⁶.

Por otra parte, Gustavo Alanis menciona que nuestra Carta Magna mandata al legislador a expedir leyes que logren dicho propósito, vinculando el derecho de las personas a un medio ambiente sano con la expedición de leyes tendientes a garantizar y hacer efectivo dicho derecho⁷. En este sentido, la actuación del estado buscará preservar los derechos de defensa, protección y conservación, información, consulta y participación, y remediación, compensación y mejora del

6 MARISCAL URETA, Karla Elizabeth, op. Cit. Nota 1, pág.27.

7 ALANIS ORTEGA, Gustavo Adolfo, Derecho a un medio ambiente sano, extraído de <http://biblio.juridicas.unam.mx>, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2013, pág. 631.

medio ambiente. Este marco jurídico, como mencionamos en nuestro apartado anterior, se ve consolidado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establece los ejes rectores de protección, salvaguarda, preservación, cuidado y preventivo que va a regular las actividades del ser humano que pudieran afectar el medio ambiente. En este sentido, establece las competencias de los tres niveles de gobierno y la necesidad que implementen regulaciones estatales y municipales que normen las materias de su competencia.

En seguimiento a lo anterior, se contemplan diversos instrumentos de política y gestión ambiental; que regulan las actividades a nivel nacional y buscan delimitar las actividades que causan o puedan causar un desequilibrio al medio ambiente. Dichos instrumentos de regulación son el ordenamiento ecológico del territorio (que regulan el uso de suelo y el manejo de los recursos naturales mediante la planeación territorial); los instrumentos de conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de vida silvestre (mediante las UMA'S o unidades de manejo ambiental) y el establecimiento de áreas naturales protegidas (principal instrumento y material de este trabajo de investigación); la evaluación de impacto ambiental y estudios de riesgo (regula actividades productivas que ocasionen daños o menoscabos al medio ambiente); y la emisión de normas oficiales mexicanas o legislación que regulen actividades (industriales, productivas, económicas, establecimientos comerciales o de servicios).

De los principales instrumentos de gestión ambiental mencionados anteriormente, para efectos de esta investigación nos interesa el manejo de áreas naturales protegidas, los cuales podemos considerar como los lineamientos, mecanismos institucionales, programas, políticas y acciones destinadas a la conservación, preservación, protección y restauración de los ecosistemas; el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, entre otros.

Estas zonas deben ser administradas y contar con un plan de manejo, y se cuenta con un registro nacional de áreas naturales protegidas, donde se debe integrar todos los datos

del área propuesta, el régimen de protección, la superficie a proteger, las actividades que se pueden realizar en cada zona, estados de conservación, y usos y aprovechamientos actuales y potenciales de los recursos naturales⁸.

A fin de incorporar al presente escrito un concepto de área natural protegida, tomamos a Raquel Gutiérrez Nájera que toma la definición de Roger Morales y lo define como aquellas áreas silvestres en donde se han dado determinadas acciones legales y/o administrativas y de manejo para garantizar su permanencia a largo plazo⁹. La misma autora nos menciona que el objetivo de este instrumento es mantener grandes áreas a fin de asegurar la continuidad de los procesos evolutivos, la comunidad natural, el paisaje, evitar o controlar los procesos degradativos, mantener las cuencas hidrográficas, mantener y manejar los recursos naturales.

Lo que se busca resaltar en este apartado, es la importancia en la delimitación de los conceptos de derechos humanos, la protección y tutela del medio ambiente, y los sistemas o instrumentos de gestión ambiental actuales, como son las áreas naturales protegidas, que buscan en todo momento priorizar la protección al medio ambiente, a los ecosistemas y a toda la simbiosis que en él se conforma, a pesar de que en estas zonas pueda existir la injerencia del hombre y pudiesen o no ser permitidas ciertas actividades productivas, económicas o sustentables. Finalmente, consideramos imprescindible cumplimentar en este capítulo introductorio, el apartado del marco normativo que cubre o abarca la protección al medio ambiente, cómo jurídicamente se tutela este derecho humano colectivo, y cuáles son las herramientas o instrumentos que podemos aplicar para llevar a cabo exitosamente dicha protección.

8 Extraído de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf. Consultado el 1 de julio de 2022

9 GUTIERREZ NÁJERA Raquel, Introducción al Estudio del Derecho Ambiental, Edit. Porrúa, México, 5ta. Ed., 2003, pág. 91.

1.3. Marco legal de la protección al medio ambiente

El derecho a un medio ambiente sano, se encuentra consagrado en diversos ordenamientos a nivel nacional. Encontramos tal estipulación en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo cuarto, párrafo cuarto establece el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, y en este sentido el Estado garantizará el respeto a dicho derecho. Esta protección constitucional se encuentra tutelada de igual manera en los artículos 1, 2, 3, 5, 25, 26, 27, 48, 73, 115, 122 y 123, al establecer protecciones específicas como los recursos naturales propiedad de la Nación, o el imponer obligaciones a los órganos y niveles de gobierno de tutelar dicho derecho.

Dando seguimiento a esta evolución normativa, a partir de esta ley marco (Ley General), han sido publicadas leyes que regulan las actividades que causan un daño, menoscabo, riesgo o peligro al medio ambiente, como la de prevención gestión integral de los residuos; la de vida silvestre; la de cambio climático; la de pesca y acuacultura sustentable; la de energía geotérmica; la de aguas nacionales; la de desarrollo forestal sustentable; la de asentamientos humanos; la de bioseguridad de organismos genéticamente modificados; y la de responsabilidad ambiental¹⁰.

De todos estos cuerpos normativos, la LGEEPA y su reglamento en materia de áreas naturales protegidas¹¹, es la regulación objetivo dentro del presente trabajo, ya que la protección al medio ambiente mediante este mecanismo de gestión (decreto de áreas naturales protegidas) es la herramienta que buscamos ligar mediante la intervención del notario al establecer registralmente y mediante los testimonios notariales que emita, al regular y limitar los

¹⁰ Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>. Consultado el 1 de julio de 2022

¹¹ Extraído de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf. Consultado el 1 de julio de 2022

derechos reales de los propietarios contenidos en los límites territoriales sujetos a protección ambiental.

Por otra parte, los instrumentos internacionales, considerando a los tratados, protocolos, convenios, declaraciones, acuerdos, etc., son considerados como instrumentos de aplicación obligatoria dentro del contexto jurídico mexicano, por lo que la interpretación conforme a los principios de convencionalidad es parte importante a mencionar en el tema ambiental, tomando en cuenta todos los instrumentos que limitan la actividad humana en aras de tutelar este derecho humano.

Siguiendo el tema jurídico-conceptual manejado, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, contempla del mismo modo dicho derecho en su artículo quinto, al contemplar que *toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar integral; es obligación de las autoridades y de los habitantes protegerlo. La protección, la conservación, la restauración y la sustentabilidad de los recursos naturales serán tareas prioritarias del Estado*¹². Podemos destacar en este punto que el legislador local distingue entre los objetivos de la búsqueda del medio ambiente adecuado, a diferencia del derecho constitucional federal que lo decreta como sano, lo que conceptualmente puede generar controversia dada la ambigüedad del concepto local, al ser un término subjetivo y sujeto de interpretación, a diferencia del concepto federal, que es concreto y determinable, lo que genera certeza jurídica a la hora de buscar la consolidación de dicho derecho.

Continuando con el marco normativo que regula el derecho al medio ambiente en Querétaro, encontramos el Código Ambiental del Estado de Querétaro, que viene a sustituir la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, la Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro, la Ley de Biodiversidad del Estado de Querétaro, y la Ley de Protección Animal del Estado de

12 Extraído de https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLO/InvEst/Leyes/001_60.pdf. Consultado el 1 de julio de 2022

Querétaro, siendo un ordenamiento que si bien busca ordenar esquemáticamente la regulación ambiental en la entidad, deja muchos temas como el urbano, el cambio climático o la regulación en materia hídrica fuera de la ecuación.

De este ordenamiento podemos destacar la distribución de competencias en materia estatal y municipal, y las obligaciones fiscales (impuestos ambientales) para las personas físicas y jurídicas que encuadren en supuestos de deterioro ambiental o aprovechamiento de recursos naturales como es los bancos de materiales. Del mismo modo establece a una autoridad como la Procuraduría Estatal de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (PEPMADU), que si bien fue creada en el Código Urbano del Estado de Querétaro desde 2012, sus principales facultades son contempladas hasta la publicación e inicio de vigencia del Código Ambiental del Estado de Querétaro en diciembre de 2021.

Este cuerpo normativo, cuenta con un capitulo que regula áreas naturales protegidas, y las define como *zonas o áreas naturales en las que los ecosistemas originales no han sido alterados significativamente por la actividad del hombre, o cuando a pesar de tener afectaciones, requieran, por su relevancia o interés especial para la protección del ambiente, ser sometidas a programas de preservación, conservación o de restauración*¹³.

De este ordenamiento, es muy rescatable la prohibición de realizar actividades, usos o aprovechamientos distintos a los contemplados en el decreto o programa de manejo de la zonificación. Del mismo modo limita las actividades de los ejidatarios, comuneros, propietarios y poseedores de los terrenos sujetos a este instrumento a las modalidades y regulaciones que se establecen en el Código.

Finalmente, el artículo 191 establece la obligación a los fedatarios públicos de insertar en todos los actos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con los bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas,

13 Extraído de https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLO/InvEst/Leyes/001_60.pdf. Consultado el 1 de julio de 2022

la referencia del decreto correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siendo nulo cualquier acto en contravención al decreto respectivo.

En el desarrollo de este trabajo, retomaremos este cuerpo normativo, así como los relacionados en la legislación federal y los instrumentos internacionales que regulan la actividad notarial y la protección al medio ambiente, pero consideramos indispensable delimitar el campo de acción del presente documento, a fin de no generar falsas expectativas en el lector si lo que se busca es la información exhaustiva y especializada de un tratado de derecho ambiental o en materia de derechos humanos.

CAPÍTULO 2.

El Notario como tutor de los derechos reales y el medio ambiente

En este segundo apartado, estudiaremos la figura del Notariado, y su participación en la sociedad como generador de certeza en los actos jurídicos, pero también, en los derechos reales de las personas. En este sentido, el Notario en México proporciona seguridad jurídica, y a partir del 2011 en que las reformas constitucionales nos incorporan en el bagaje jurídico principios como el pro persona o el pro dignitate, o conceptos como los controles de convencionalidad o constitucionalidad, es que se consolida la actividad notarial como derecho humano, y es esta figura la que, al vincularla con el derecho al medio ambiente sano, radica la importancia de este estudio.

A partir de esta modificación conceptual, la figura de los derechos humanos, entendidos como Mario I. Álvarez Ledesma como “aquellas exigencias éticas de importancia fundamental que se adscriben a toda persona sin excepción, por razón de esa sola condición. Exigencias sustentadas en valores, o principios como los de autonomía moral, dignidad humana y universalidad, los cuales se han traducido, históricamente, en normas de derecho nacional e internacional, en cuanto parámetros de justicia y de legitimidad política de los actuales

estados democráticos y constitucionales de derecho”¹. Entendido el concepto anterior, a fin de que los derechos humanos cuenten con condiciones funcionales, siguiendo al mismo autor, es necesario se cuente con un sistema político bien definido; un cierto grado de desarrollo económico; la existencia de pluralidad política y social básicas (que incluye temas como el desenvolvimiento educativo y la cultura de la legalidad), y la vigencia de las bases mínimas de un estado de derecho.

Es este último punto el que nos interesa destacar, ya que el estado de derecho, en el cual incluimos las disposiciones normativas, y el aparato gubernamental necesario para ejercer, hacer cumplir, proteger efectivamente y ejecutar dicho cuerpo normativo, es donde el notariado ve claro su papel de participante como impulsor de esta seguridad jurídica que busca el ciudadano, al gozar de las garantías de exigibilidad y de judiciabilidad.

Ya en la Constitución Política de la Ciudad de México se incluye dentro del derecho a la seguridad jurídica, un supuesto normativo que establece el derecho al servicio notarial y a la inscripción registral como un derecho humano, y si a este concepto le agregamos las facultades del notario de contar con fe pública, de ser auxiliar en la administración de justicia, y principalmente de brindar seguridad jurídica en los actos en los que forma parte, radica aquí la importancia de la función notarial y su vinculatoriedad con los derechos humanos en los que su aplicación, ejecutoriedad o participación forme parte.

En este sentido, al ser el notario jurista, debe dotar en los actos que se realicen además de la fe pública, certeza e imparcialidad, además de buscar, sin absorber las funciones jurisdiccionales de control difuso de constitucionalidad y convencionalidad, que sus actos se apeguen a los derechos

¹ ÁLVAREZ I. Ledesma, Mario. El Reconocimiento de los Servicios Notariales y Registrales como Derecho Humano en la Ciudad de México, extraído del libro Justicia constitucional y Derecho Notarial, Investigaciones Jurídicas del Notariado, Edit. Tirant lo Blanch, 2021, pág. 16.

humanos y al principio pro persona, como es el derecho al medio ambiente sano.

Dado lo anterior, los derechos humanos tienen validez e influyen en todo ordenamiento jurídico, por lo que el notario debe incluir en su actividad cotidiana la procuración a dichas máximas jurídicas universales, independientemente de la voluntad de los ciudadanos que soliciten sus servicios.

En este apartado, nos gustaría clarificar brevemente el concepto de seguridad jurídica, definido por Juan Luis González Alcántara y Carrancá como “el derecho debe ser suficientemente claro para que aquellos sujetos a los que están dirigidas las normas puedan regular sus propias conductas y también estén protegidos ante cualquier acción arbitraria”². En este supuesto, identifica tres supuestos esenciales de la seguridad jurídica: claridad, accesibilidad y estabilidad. Estos tres supuestos, se delimitan respecto de las normas, los alcances, límites, las consecuencias en su aplicación, sus implicaciones, el respeto de otros cuerpos normativos (incluyendo los tratados y el respeto a los derechos humanos), y se procura contar con los procedimientos para su cumplimiento, y en caso contrario, con los mecanismos de defensa y procuración de los mismos. Por tanto, la seguridad jurídica del notariado, se materializa al perfeccionar los actos en los que participa, cumpliendo su objetivo de generar la convivencia social y colectiva, generando un orden público y paz social, en la medida de sus atribuciones o participación.

Como punto final dentro de este apartado, nos gustaría mencionar al principio de progresividad, entendido por Morales Lechuga como “un fenómeno en virtud del cual el régimen de protección de los derechos humanos tiende a expandir su ámbito de modo continuado e irreversible, tanto en lo que se refiere al número y contenido de los derechos protegidos como en lo que toca a la eficacia y vigor de los

2 Idem. pág. 40.

procedimientos”³.

Este principio lo tomamos a colación ya que al ser parte la inclusión de los derechos humanos en nuestra esfera jurídica, la progresividad debe ser parte de la actuación del notariado, ya que además de la buena fe, la seguridad jurídica que brinda debe incluir la oportunidad de insertar en los actos jurídicos notariales, la perspectiva de los derechos humanos.

Finalmente, de acuerdo a la resolución 912/2010 del pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: “en la prestación del servicio notarial deberá aplicarse la norma más favorable a las personas, sin inaplicación o declaración de inconstitucionalidad cualquiera que sea la jerarquía o tipo de esa norma más favorable que el notario del caso decida aplicar”⁴. Dado lo anterior, la incorporación del notario en la protección que el principio pro persona brinda, es una asignatura pendiente en el gremio, tan apegado a la aplicación estricta de la norma, otorgando en consecuencia, una participación más de jurista que de ejecutor estricto de la ley.

2.1. Los derechos reales y el notariado

A fin de vincular el concepto de seguridad jurídica con la actuación del notariado, consideramos valioso citar a Esquivel Zubiri⁵, el cual considera que en la vida social, el nombre necesita contar con la seguridad de que los demás respetarán sus bienes, por una parte, y por otra, el saber cómo ha de comportarse respecto de los bienes de los demás. Este párrafo se considera muy valioso en cuanto a la introducción del tema, ya que es aquí donde se vincula la figura del notariado y la seguridad jurídica que brinda en los actos en los que participa, con la protección a los bienes y derechos relacionados con la propiedad de los individuos, y es aquí, donde también radican las limitantes al derecho de la propiedad que se pretendan ejercer.

5 ESQUIVEL, Zubiri, Jorge Luis, Derecho Notarial y Registral, Edit. Trillas, México, 2017, pág.49.

De acuerdo al autor Ángel Gilberto Adame López⁶, desde el Código de 1928 se reconoce al derecho de propiedad de la característica del *ius abutendi*, siempre y cuando su utilización no afecte a la comunidad, o en términos coloquiales, no por ser propietarios de un bien, podemos hacer lo que queramos con él. Es cuanto, que analizamos el derecho de propiedad desde dos vertientes. Por un lado, el respeto a los derechos reales o de propiedad sobre ciertas cosas, y, por otra parte, la limitación respecto del uso, goce o disfrute de los bienes que son ajenos o no son de nuestra propiedad.

A manera de contextualizar el tema, definamos los derechos reales, que son los que recaen sobre las cosas (del latín, *realis*, *res*, *rei* /cosa), las cuales deben ser objeto de apropiación, y en el espectro jurídico, les consideramos bienes. Estos derechos se clasifican en derechos de goce del bien y derechos de garantía, este último que únicamente limita la disposición de dichos bienes.

Entre los principales derechos reales, existe la propiedad, que nos da derecho al uso, disfrute y disposición de los bienes; el usufructo, que transfiere el derecho del uso del bien a un tercero ajeno al propietario; la reserva de dominio, que limita la disposición material del bien cuando se enajena el mismo; la hipoteca, que es un derecho que garantiza con el valor del bien el cumplimiento de una obligación; la prenda que es similar a la hipoteca pero en relación a bienes muebles; la servidumbre, relacionada al derecho de tránsito o paso en un inmueble.

En este concepto de derechos reales recae la importancia de la función notarial, ya que la seguridad jurídica que imprime el notario en la constitución de estos derechos, son los que se pueden ver afectados al incorporar en sus documentos la inscripción correspondiente o el aviso de que los contratos que incorporen derechos reales, se pueden ver afectados por limitantes relacionadas al derecho humano del medio ambiente sano.

6 Idem., ADAME López, pág. 72.

Siguiendo a Ríos Hellig⁷, las principales razones que ofrecen los notarios de la seguridad jurídica, encontramos las siguientes: la claridad en las circunstancias y contenido de los contratos; se garantiza la experiencia de lo ocurrido ante su fe, constituyendo prueba con pleno valor y fuerza ejecutiva; evitan las nulidades de los contratos al ser redactados por especialistas en derecho; se orienta a las partes de forma imparcial; sirve de medio para alcanzar publicidad al ser un documento registrable; y el notario es un eficaz y responsable coadyuvante de las leyes administrativas y fiscales⁸.

Legando a este punto, consideramos importante tratar los efectos del derecho registral y su participación en el papel del notariado. Subrayemos, siguiendo a Esquivel, que

2.2. La gestión registral del notario

se entiende como derecho registral al conjunto de normas jurídicas que estudian la organización administrativa del Registro Público de la Propiedad, así como la publicidad, cuyos efectos jurídicos puedan recaer sobre bienes muebles o inmuebles⁹.

Aquí el tema registral toma importancia en la certeza jurídica que brinda el notario, y si bien sus documentos y la participación en la celebración de contratos se encuentran apegados a la fe pública que el notario goza, su conocimiento jurídico especializado y su confiabilidad en la redacción del mismo, la inscripción del documento en un Registro o autoridad administrativa, protege frente a terceros los derechos consagrados en el documento.

La función registral en consecuencia, va de la mano

7 RÍOS, Hellig, Jorge, Derecho Notarial, Revista Mexicana de Derecho, año 1, núm. 1, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Edit. McGraw-Hill, México, 1999, pág. 158.

8 Idem., ESQUIVEL, pág.50.

9 Idem., ESQUIVEL, pág.210.

al papel del notariado en los actos jurídicos en los que forme parte, ya que la fe pública que ostenta, debe ser complementada con una función pública como la del Registro, que brinda publicidad de la situación jurídica asentada en los documentos. Y en el caso del tema a tratar, los actos jurídicos que contengan derechos reales, ya se trate de bienes muebles o inmuebles, deben incorporarse a un sistema registral, que consolide la certeza jurídica con los principios que el sistema registral contempla.

Exclusivamente en forma declarativa, consideramos importante mencionar los principios registrales, como son: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, legalidad, legitimación y fe pública registral¹⁰. Es importante mencionarlos, gracias a que, en materia de derechos reales, debe tomarse en cuenta estos pasos o derechos que contempla la función registral, a fin de mostrar las virtudes o ventajas que se tienen al tener esta precaución en contraposición de no tenerla.

De estas ventajas que otorga la función registral en la seguridad jurídica de los actos, nos gustaría resaltar la publicidad de los actos jurídicos. Esta publicidad es la principal característica que diferencia entre un acto jurídico de corte privado y el público, al presentarse oponible frente a terceros. Estos terceros, a pesar de no ser parte del acto jurídico, tienen derechos y obligaciones respecto del acto jurídico inscrito, si lo que pretenden es gozar de algún tipo de injerencia respecto del bien objeto de la transacción registrada por el notario.

En consecuencia, la función notarial y la función registral van de la mano, haciendo un símil entre el derecho sustantivo y el derecho adjetivo, siendo el registral la parte instrumental de la función notarial sustantiva, lo que brinda certeza jurídica al contener la fe pública del notario y la publicidad que brinda el registro del acto jurídico para ser oponible frente a terceros que tengan algún interés jurídico en el asunto a tratar.

¹⁰ Extraído de: https://cerlin.ciasqro.gob.mx/app_assets/portal_assets/docs/MARCO_JURIDICO/leyRegistralDelEstadodeQro.pdf. Consultado el 03 de agosto de 2022.

Posteriormente trataremos el procedimiento, donde y porque se registran los derechos reales y las limitaciones que marca la legislación ambiental, así como sus consecuencias y alternativas respecto de los participantes en el acto jurídico que modifiquen los derechos reales, y los terceros interesados en que el medio ambiente prevalezca en este acto jurídico registrado.

Llegando a este apartado, es inexorable la participación del notario en la protección medio ambiental, resaltando

2.3. Las obligaciones notariales en materia de medio ambiente

las consideraciones que de esta figura se encuentra en la legislación a fin de fortalecer los instrumentos de gestión y protección ambiental que en ella se encuentra.

Algo que nos gustaría diferenciar en el tema de esquemas de protección o limitaciones a la propiedad inmobiliaria, es el tema de desarrollo urbano y medio ambiente. Por un lado existen las figuras de los Planes de Desarrollo Urbano, que establece limitantes o regulaciones específicas de los desarrollos de los centros de población, y por otra parte existen los Ordenamientos Ecológicos Territoriales, que son figuras que lo que buscan delimitar son los destinos de los usos de suelo, pero basados en criterios ambientales, como son la infiltración del suelo, la biodiversidad del mismo, la caracterización relacionada con cuencas o microcuencas hidrográficas, la captura de emisiones, los beneficios ambientales y la cubierta vegetal en él contenida.

Una vez realizada esta precisión, lo que buscamos en esta investigación es priorizar los criterios ambientales y la protección que por estos conceptos tenemos en la legislación, y vincular este derecho ambiental con la participación del notario y su papel registral en el tema de derechos reales vinculados con zonas ambientalmente protegidas o limitadas.

Ya se mencionó anteriormente a las áreas naturales protegidas como zonas que deben ser preservadas y restauradas por su alto valor ambiental. Por tal motivo, los

propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre tierras, aguas y bosques comprendidos en estas zonas, deben sujetarse a los decretos, los programas de manejo y los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, que limiten sus actividades.

Toda vez que se afectan los derechos reales de ciertos grupos sociales, los que consideramos como terceros dentro del procedimiento registral, es que además de su oposición dentro del procedimiento de creación, es que las declaratorias correspondientes deben ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación y en los registros públicos de la propiedad de la entidad correspondiente, además de notificar previamente a los propietarios o poseedores de los predios afectados de forma personal (artículo 61 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente)¹¹.

Finalmente, las declaraciones de áreas naturales protegidas, así como los instrumentos que las modifiquen, deben encontrarse inscritas tanto en el Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas, como en los registros públicos de la propiedad correspondientes. Mencionado lo anterior, recalamos la importancia de la participación del notariado en la consulta registral de estos supuestos, a fin de darle certeza al ciudadano parte de los actos jurídicos que impliquen derechos reales, de contar con la información suficiente respecto de los actos jurídicos en los que forme parte.

Comenzando con la legislación federal relacionada con la actuación del notariado, como ya lo habíamos comentado, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su artículo 75, marca la obligación de que:

“todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas deberán contener referencia de la declaratoria correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

¹¹ Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

Los notarios y cualesquiera otros fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas, actos, convenios o contratos en los que intervengan, cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo”¹².

Es importante retomar la importancia de que, al ser un perito en las ciencias jurídicas, el notario no debe apegar su funcionamiento y operación exclusivamente a la legislación notarial y registral, menos aún dominar exclusivamente materias como la civil, la mercantil, la de sucesiones o la fiscal, que, si bien son las predominantes en el ámbito notarial, no son las únicas en las que debe tener participación y cuidar su implementación.

Por tal motivo, la legislación ambiental es muy clara en la participación y obligación del notario que debe considerar al elaborar e inscribir actos jurídicos que incluyan bienes inmuebles que se encuentren en áreas naturales protegidas.

Vale hacer la pena la observación que, en el territorio nacional, de acuerdo con la información de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, actualmente existen 182 territorios considerados áreas naturales protegidas a nivel federal y comprenden cerca de 91 millones de hectáreas¹³.

En este sentido, a nivel estatal, según datos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se cuenta con al menos 11 sitios con protección ecológica¹⁴, y a nivel municipal, Querétaro cuenta con 10 sitios con esta misma protección¹⁵.

La designación de áreas naturales protegidas es un procedimiento que debe contar con el aval de los poderes

12 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

13 Extraído de: <https://www.gob.mx/conanp>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

14 Extraído de: <https://www.queretaro.gob.mx/sedesu/contenido.aspx?q=N3xseyWljLNn+v5Dh+8FbkBf859DRm3>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

15 Extraído de: <https://vivesantarosa.com.mx/2019/03/02/areas-naturales-protégidas-2/>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

ejecutivo y legislativo, y el decreto de dichas zonas debe apegarse a un procedimiento de consulta, análisis, información técnica y sobre todo operación con los sectores que habitan en la misma, ya que se va a afectar directamente su propiedad y libre disposición de sus derechos reales, al limitar las actividades que se puedan hacer en dichos territorios y tener que apegarse a los decretos, planes de manejo y demás información parte de estos instrumentos de gestión ambiental.

La importancia en el procedimiento de elaboración, aprobación y entrada en vigencia de los decretos que contemplen territorios como áreas naturales protegidas es trascendente, y por poner un ejemplo, en Querétaro durante los últimos 20 años, los gobernantes en turno no contaron con las tablas jurídicas ni fueron políticamente hábiles en este proceso, y tomaron la determinación que con contar con un decreto y publicarlo, el mismo sería obligatorio para todos los habitantes.

Es el caso del Decreto de Peña Colorada, que fue publicado en La Sombra de Arteaga, pero ante la falta de viabilidad técnica, de limpieza en el proceso legislativo de creación y ante la oposición de los habitantes de la zona, quedó sin efectos. Nos gustaría profundizar en este caso práctico, ya que la Zona denominada “Peña Colorada”, que con una superficie estimada en 4,983.998213 has., se encuentra ubicada en las colindancias de los municipios de Querétaro y El Marqués, cuenta con un gran valor ambiental (externalidades ambientales positivas), al ser un importante reservorio de captura de dióxido de carbono; cubierta vegetal; hogar de diversas especies de vida silvestre, tanto fauna como cactáceas endémicas (propias de la región); zona de protección de microcuencas hidrológicas; infiltración natural a pozos de agua; o lugar de creación de los servicios de polinización en la zona. Dado lo anterior, el valor ambiental de la zona es innegable, ya que existen pocos parches ambientales en una mancha urbana que no respeta límites territoriales ni criterios de protección o cuidado y preservación de los sitios por los servicios ambientales que en ellos se presten.

Por otra parte, nos encontramos que la zona se encuentra rodeada de zonas urbanas y/o urbanizables, ya sean localidades como San Vicente Ferrer, La Solana o Chichimequillas, ya sean

fraccionamientos como Zibatá, Altozano o El Refugio, además de los ejidos que cuentan con la propiedad originaria de sus tierras. Cualquiera de estos propietarios tiene derecho de disponer de sus bienes, con sus limitantes legales (uso de suelo otorgado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local), pero no se cuenta con un grado de protección ambiental que brindan las áreas naturales protegidas al contar con un plan de manejo, actividades restringidas y un administrador o protector de la zona.

En cuanto a los grupos interesados, existe por un lado los ambientalistas, que han buscado la protección de la zona y con esfuerzos aislados como la donación o compra de terrenos, a cargo de FIQMA (Fideicomiso Queretano de Medio Ambiente), se ha logrado una protección parcial de pequeños sitios. En el otro sentido, existen los ejidatarios, pequeños propietarios y desarrolladores, que ven el crecimiento urbano rumbo a esa región, e intentan a toda costa modificar los programas y planes de ordenamiento territorial, urbano y ecológico, a fin de que el uso de suelo sea compatible con sus actividades, otorgando en la propiedad una plusvalía a sus tierras.

Las autoridades tanto municipales, como estatales y federales han generado mecanismos de consulta, de estudio y análisis de la zona, participado en mesas de trabajo, escuchado a las partes y emitido opinión respecto del asunto. No obstante lo anterior, a la fecha de publicación del presente trabajo, no existe un consenso respecto del destino o fin de dicha zona, y la participación del notariado en temas de protección ambiental de los terrenos contemplados en el polígono en cuestión, se encuentra en stand by. A manera de ser ejemplificativo del impacto urbano sobre ésta zona de importante relevancia ambiental en Querétaro, presento el siguiente mapa elaborado por el Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, referente a Peña Colorada y su ubicación en la actualidad.

Retomando el tema de la legislación federal, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente es clara al establecer la obligación del notario de, previamente al inscribir en el Registro Público de la Propiedad los actos jurídicos relacionados a derechos reales que se encuentren



Figura 1. Mapa del Polígono de la Zona denominada Peña Colorada. Extraído del Libro: Índice de Capital Natural, Instituto de Ecología y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, 2022.

en áreas naturales protegidas, referenciar la declaratoria correspondiente.

Otra figura que contempla la legislación federal, es la de zonas de restauración, que definen como áreas que presenten procesos de degradación o desertificación, o graves desequilibrios ecológicos. Estas zonas deberán declararse en el Diario Oficial de la Federación e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Esta declaratoria es independiente del régimen de propiedad que contemple,

y sujetará a la declaratoria la realización de cualquier tipo de obra o actividad que se realice dentro del polígono que contemple la zona de restauración.

Siguiendo a lo anterior, el artículo 78 BIS 1 contempla que: *“Todos los actos y convenios relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en las zonas que fueren materia de las declaratorias a que se refiere el artículo 78 BIS quedarán sujetas a la aplicación de las modalidades previstas en las propias declaratorias. Los notarios y cualesquiera otros fedatarios públicos, harán constar tal circunstancia al autorizar las escrituras públicas, actos, convenios o contratos en los que intervengan. Será nulo todo acto, convenio o contrato que contravenga lo establecido en la mencionada declaratoria”*¹⁶.

Dada la normativa anterior, existe la obligación del notario, de verificar en el Registro Público de la Propiedad, si los bienes sujetos a los actos jurídicos en los que forme parte, se encuentran o no en una zona de restauración o en un área natural protegida, y debe inscribir en el instrumento notarial el decreto o declaratoria que asiente dicha protección o limitación ambiental.

En materia de áreas naturales protegidas, a nivel federal se cuenta con el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Áreas Naturales Protegidas, reglamento el cual establece los procedimientos de operación y tipos de actividades que se pueden realizar en los bienes que se encuentran protegidos o contemplados como áreas naturales protegidas. En esta normativa de igual manera, se establecen los procedimientos del Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas.

Estos lineamientos se han seguido a nivel estatal en Querétaro, tanto en la abrogada Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, como en el ahora vigente Código Ambiental del Estado de Querétaro. Este ordenamiento contempla lo siguiente:

¹⁶ Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>. Consultado el 04 de agosto de 2022.

Artículo 191. *Es obligación de los notarios y demás fedatarios públicos insertar en todos los actos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con los bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas, la referencia del decreto correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.*

En consecuencia, los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar o protocolizar las escrituras públicas, actos, convenios o contratos en los que intervengan, cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo¹⁷.

Son nulos los actos que contravengan las prevenciones contenidas en el decreto respectivo y se sancionará a los fedatarios públicos que incumplan con lo dispuesto en este artículo.

Es importante en este punto, hacer notar nuevamente la obligación del notariado de consultar si todos los actos jurídicos en los que intervengan, que impliquen derechos reales donde se vea involucrado el medio ambiente, inscriban en sus documentos las referencias correspondientes, y en el mismo sentido, hagan del conocimiento de las partes involucradas, sobre las implicaciones o limitaciones que los decretos de protección o salvaguarda ambiental infieren.

El mismo ordenamiento estatal, hace referencia a otro derecho real que debe ser contemplado en los instrumentos públicos, como es la consideración del derecho real de superficie forestal.

Este derecho, contemplado a partir del artículo 379 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, considera la posibilidad de sembrar o plantar un terreno ajeno, previo contrato, sin que se afecte la propiedad del bien y teniendo por objeto del contrato exclusivamente lo plantado o sembrado.

¹⁷ Extraído de: https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLO/InvEst/Codigos/COD008_60.pdf. Consultado el 04 de agosto de 2022.

Este derecho debe constar en escritura pública (artículo 380 Código Ambiental del Estado de Querétaro), y el notario debe dar aviso tanto al Registro Nacional Forestal como al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta efectos contra terceros.

Finalmente, a nivel municipal en Querétaro, el Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro contempla en su artículo 92 lo siguiente:

Artículo 92. *Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas deberán contener referencia de la declaratoria correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*

Los notarios y cualesquiera otros fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas en las que consten dichos actos, cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo.

Hasta aquí nos queda claro que la legislación ambiental es clara en la obligación del notario de incluir las limitaciones a los derechos reales en todos los actos jurídicos de los que formen parte, sin embargo sigue siendo muy ambigua en cuanto a una sanción o responsabilidad del fedatario público en caso de no realizarse, o sus consecuencias, responsabilidad o formas de reparación del daño, en caso de que por su omisión o negligencia se ocasione un deterioro o menoscabo al patrimonio ambiental de las personas en general y de los interesados con un interés difuso (terceros).

Vamos a dejar hasta este punto el tema de obligaciones del notariado en temas del medio ambiente, pero destaquemos la importancia de la participación del mismo en su obligación de consulta registral y de asentar en sus documentos que contemplen derechos reales dentro de áreas naturales protegidas, el asentar estas figuras de protección, a fin de brindar certeza jurídica en los actos de los que forme parte.

CAPÍTULO 3.

El papel del Notariado en Querétaro y su vinculación con los instrumentos de gestión ambiental

En este tercer apartado, vincularemos la participación del Notario en los instrumentos de gestión o política ambiental, en el caso de la delimitación de áreas naturales protegidas dentro del territorio estatal, lo que implica una limitante a los derechos reales de propiedad, al establecer criterios restrictivos en temas de uso de suelo, desarrollo urbano y temas inmobiliarios.

Al hablar de los instrumentos de gestión o política ambiental como son las áreas naturales protegidas, tenemos que hablar de la regulación a nivel federal y las autoridades encargadas de la protección, salvaguarda y recuperación de zonas con un valor ambiental importante en nuestro país. Para lo anterior, brevemente tocaremos el tema de la administración pública federal del ambiente, como es la Comisión de Áreas Naturales Protegidas (CONAMP), órgano desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

La legislación que establece las principales atribuciones de la CONAMP, tiene su origen en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que otorga las facultades para la SEMARNAT, que en su artículo 32 bis fracciones VI VII, establecen:

VI... *“Proponer al Ejecutivo Federal el establecimiento de áreas naturales protegidas, y promover para su administración y vigilancia, la participación de autoridades federales o locales, y de universidades, centros de investigación y particulares”; y*

VII... *“organizar y administrar áreas naturales protegidas y coadyuvar en labores de conservación, protección y vigilancia de dichas áreas, cuando su administración recaiga en gobiernos estatales, municipales o en personas físicas o morales”*

Por otra parte, el Reglamento Interior de la SEMARNAT, contempla las atribuciones y organización de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, entre las que podemos destacar, para efectos del presente trabajo, el *“integrar y actualizar el Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas”* (art.70 fracc. XI); *como facultades del Comisionado Nacional “dirigir la política de expropiación y adquisición de inmuebles para el establecimiento, protección, manejo, aprovechamiento sustentable, restauración, y administración de áreas naturales protegidas competencia de la Federación, proponiendo al Secretario las solicitudes de expropiación en terrenos ejidales o comunales o los instrumentos jurídicos respectivos para la expropiación de predios de propiedad particular...”* (art. 72 fracc. X); o la Dirección de Asuntos Jurídicos que tiene como atribución: *“tramitar la inscripción de las declaratorias de las áreas naturales protegidas en los registros públicos correspondientes, así como integrar y actualizar el Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas”* (art. 77 fracc. IX)².

1 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LOAPF.pdf> el 04 de octubre de 2022

2 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regla/n25.pdf> el 04 de octubre de 2022

Tanto la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente como su Reglamento en materia de Áreas Naturales Protegidas, regulan los procedimientos y formas en que la autoridad ambiental debe tratar el establecimiento de estas zonas de salvaguarda, entendidas como un reservorio de ambientes naturales representativos de regiones ecosistémicas frágiles; salvaguarda de diversidad genética; preservación aprovechamiento de ecosistemas; o entornos naturales de importancia (art. 45 LGEEPA³).

La declaración para el establecimiento, administración y vigilancia de áreas naturales protegidas, será mediante declaratoria que expida el Titular del Ejecutivo Federal (art. 57 LGEEPA), y la misma será publicada en el Diario Oficial de la Federación, previa opinión de los gobiernos locales, el Consejo de la CONAMP, las organizaciones sociales públicas o privadas, pueblos indígenas y personas interesadas; así como las universidades, centros de investigación o instituciones relacionadas con el tema.

El artículo 60 del ordenamiento federal (LGEEPA), establece los aspectos que debe contener la declaratoria, como la delimitación del área; las modalidades de uso o aprovechamiento de recursos naturales o los grados de protección; en su caso la expropiación de terrenos; los lineamientos en temas de administración, preservación, restauración y aprovechamiento de los recursos naturales.

En este sentido, el artículo 61 establece que **la declaratoria deberá inscribirse en el o los registros públicos de la propiedad que correspondan**⁴.

Como lo hemos mencionado anteriormente, no es objeto del presente trabajo hacer un tratado en materia de áreas naturales protegidas, pero sí dejar un antecedente conceptual a la actividad notarial sobre la importancia de este esquema de política de protección ambiental, para así

3 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf> el 05 de octubre de 2022

4 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf> el 05 de octubre de 2022

poder definir un esquema operativo y de seguridad jurídica tanto a los propietarios o poseedores de inmuebles como participar activamente en la protección al medio ambiente, a la biodiversidad y a los ecosistemas.

Continuando con la legislación federal, se establece que las áreas naturales protegidas pueden comprender predios bajo cualquier régimen de propiedad, procediendo a realizar programas de regularización de la tenencia de la tierra, generando seguridad jurídica tanto a propietarios como a poseedores de los mismos (art. 63).

El artículo 74 de la LGEEPA, nos habla del Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas, que contendrá tanto los decretos de declaración, los instrumentos que los modifiquen y los datos de inscripción en los registros públicos de la propiedad que correspondan. Dicho registro es público.

Vinculando la actividad notarial con el tema ambiental, el artículo 75 del multicitado ordenamiento establece:

“Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier derecho relacionado con bienes inmuebles ubicados en áreas naturales protegidas deberán contener referencia de la declaratoria correspondiente y de sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Los notarios y cualesquiera otros fedatarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas, actos, convenios o contratos en los que intervengan, cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente artículo.”⁵

Por otra parte, consideramos importante resaltar que el hecho que se establezcan limitantes a los poseedores o propietarios de predios comprendidos dentro de áreas naturales protegidas, no implica un menoscabo directo a su patrimonio, ya que en la legislación existen figuras como la

5 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf> el 05 de octubre de 2022

expropiación o diversos instrumentos económicos a manera de compensación, que surgen en beneficio de la conservación de los inmuebles sujetos a las restricciones ambientales.

El artículo 77 BIS de la LGEEPA contempla la posibilidad de que voluntariamente se destinen predios para conservación, a lo cual la autoridad federal emitirá certificados de acuerdo a la extensión, al valor ambiental, estrategia de manejo, y nivel de conservación, a fin de que el propietario pueda acceder a los instrumentos económicos mencionados.

A manera de colofón a este apartado, nos gustaría resaltar los principales puntos que maneja el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en relación al tema que nos encontramos tratando, por lo cual lo resumimos en los siguientes puntos:

- En el Registro Nacional de Áreas Naturales Protegidas se inscribirán los decretos de creación; los instrumentos que modifiquen los decretos; los programas de manejo; los certificados de predios voluntarios de conservación; los acuerdos de coordinación de administración de dichas áreas, las concesiones; y los planos de localización.
- En las inscripciones se deben incluir los datos de inscripción del documento en los Registros Públicos competentes.
- La Secretaría es la competente para tramitar la inscripción de los decretos de ANP´s federales en los Registros Públicos de la Propiedad de las entidades federativas, en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad Federal.⁶

6 Extraído de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf el 05 de octubre de 2022

3.1. Los instrumentos de gestión ambiental como limitantes a los derechos reales

La gestión ambiental que maneja nuestra normatividad federal y estatal es muy clara, al regular los usos de suelo de ciertas superficies que se consideran con una importancia ambiental ya que en ellos se encuentran especies, ya sea de flora o fauna, forestales, biodiversidad de diversos tipos, suelos con posibilidades de infiltración o valores ecosistémicos para el medio ambiente, cuerpos de agua o condiciones que, por su valor, implica muy importante su conservación.

Es importante destacar en este punto, que la LGEEPA en su artículo 44 segundo párrafo, establece que:

*“Los propietarios, poseedores o titulares de otros derechos sobre tierras, aguas y bosques comprendidos dentro de áreas naturales protegidas **deberán sujetarse a las modalidades** que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan dichas áreas, así como a las demás previsiones contenidas en el programa de manejo y en los programas de ordenamiento ecológico que correspondan”⁷.*

Del mismo modo, el artículo 45 Bis estipula:

*“Las autoridades competentes **garantizarán el otorgamiento de estímulos fiscales y retribuciones económicas, con la aplicación de los instrumentos económicos referidos en el presente ordenamiento, a los propietarios, poseedores o titulares de otros derechos sobre tierras, aguas y bosques comprendidos dentro de áreas naturales protegidas”⁸.***

7 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf> el 05 de octubre de 2022

8 Extraído de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf> el 05 de octubre de 2022

A manera de contar con un marco conceptual completo en el tema, podemos mencionar que dentro de las áreas naturales protegidas, se delimitan porciones de territorio de acuerdo con las actividades que en la zona sean permitidos o prohibidos, encontrando zonas núcleo; de protección; de uso restringido; de amortiguamiento; de preservación; de uso tradicional; de aprovechamiento sustentable de recursos naturales; de aprovechamiento de ecosistemas; o de aprovechamiento especial; uso público o recuperación. Por lo que a pesar de estar comprendidos los predios en áreas sujetas a este esquema de protección ambiental, variará la ubicación del predio y el destino o limitante del derecho real de acuerdo a los documentos mencionados anteriormente en la legislación.

Del mismo modo, podemos determinar que las áreas naturales protegidas son contempladas de acuerdo al bien natural protegido, por lo que encontramos bajo este esquema de protección las reservas de la biósfera; áreas de protección de recursos naturales o de flora y fauna; parques nacionales; monumentos naturales; o santuarios. Del mismo modo existen áreas destinadas voluntariamente a conservación de acuerdo a sus servicios ambientales; áreas productivas o de manejo especial de acuerdo al interés público.

Las limitaciones a los derechos reales de posesión o propiedad que establecen las áreas naturales protegidas, dependen del bien ambiental protegido, de la extensión y del valor ambiental que se pretende proteger con las declaratorias de las áreas naturales protegidas, sea cual sea su denominación o su ámbito competencial.

Sin embargo, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Áreas Naturales Protegidas, enlista los usos y aprovechamientos permitidos, así como las prohibiciones, que en manera genérica enunciamos a continuación:

- Los aprovechamientos de recursos naturales deben generar beneficios a los pobladores que ahí habiten, principalmente autoconsumo o actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, pesqueras, acuícolas, mineras o

de vida silvestre, con las limitaciones que para cada tema se establezcan;

- Uso permitido turístico y recreativo, de acuerdo a los planes de manejo;
- Permitida la educación ambiental y colecta con fines científicos;
- Se encuentran actividades permitidas como las Unidades de Manejo de Vida Silvestre (UMA´s), de acuerdo al plan de manejo respectivo;
- Queda prohibido:
 - o *Cambiar el uso de suelo;*
 - o *Molestar, capturar, remover, extraer, retener o apropiarse de vida silvestre o sus productos;*
 - o *Remover o extraer material mineral;*
 - o *Utilizar métodos de pesca que alteren el lecho marino;*
 - o *Trasladar especies nativas, plantas, semillas o animales domésticos de un esquema biológico a otro;*
 - o *Alterar o destruir sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de vida silvestre, dañar o cortar árboles;*
 - o *Uso irresponsable del fuego o de explosivos;*
 - o *Interrumpir, desviar, rellenar o desecar flujos hidráulicos o cuerpos de agua;*
 - o *Abrir senderos, brechas o caminos;*
 - o *Verter, arrojar o descargar desechos orgánicos, residuos sólidos o contaminantes al suelo o cuerpos de agua (incluidos insecticidas, fungicidas o pesticidas); y*
 - o *Contaminación lumínica o por ruido*⁹.

⁹ Extraído de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf el 05 de octubre de 2022

Una vez delimitada la complejidad que genera éste instrumento de protección ambiental en cuanto a las actividades que se puedan generar en las zonas que se delimitan como áreas naturales protegidas, y tomando en consideración que no nos encontramos ante una limitación total o genérica, sino que la misma varía de acuerdo con el plan de manejo y a la administración de cada zona de protección, nos hemos dado a la tarea de establecer las áreas naturales protegidas en Querétaro a 2023, a fin de demostrar el área de impacto ambiental de estas figuras, así como la importancia de establecer medidas para su difusión.

Resultado de lo anterior, anexamos al presente trabajo tres mapas con su correspondiente referencia respecto de las áreas naturales protegidas, ya sean de nivel federal, estatal o municipal.

Dado lo anterior, la participación del notario en la tutela del medio ambiente resulta innegable, y el conocimiento de la materia ambiental imprescindible, ya que si su objetivo es brindar certeza en los actos que afecten derechos reales, el saber los límites, colindancias y usos de suelo de carácter restrictivo en estos mapas es obligatorio para estos profesionales del derecho.

Si bien el tema del presente trabajo es analizar el papel del notario en la protección ambiental, y en el caso en concreto su participación en la inscripción en los instrumentos en los que participe, así como en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la limitante a los derechos reales sujetos a Áreas Naturales Protegidas, nos gustaría brevemente tratar otro instrumento de gestión o política ambiental como es el Ordenamiento Ecológico Territorial.

Siguiendo a Gutiérrez Nájera¹⁰, el Ordenamiento Ecológico del Territorio se encarga de la planificación del espacio, cuyo objeto es regular o inducir el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

10 GUTIÉRREZ, Nájera, op. cit. Pág. 108.

En este tema, el Ordenamiento Ecológico del Territorio, y el tema de las autorizaciones en materia de Impacto Ambiental, son políticas o instrumentos de gestión ambiental que impactan de una u otra forma a los derechos reales como la propiedad o la posesión de predios, por lo que en el apartado de conclusiones deberán considerarse como su incorporación en el ámbito registral y en la participación del notario, a fin de brindar certeza jurídica al ciudadano.

A nivel estatal, el Código Ambiental del Estado de Querétaro, establece en su artículo 7 fracción XIII, que correrá a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro: Emitir, publicar y solicitar la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro”.

Del mismo modo, el artículo 74 del citado ordenamiento, nos habla de un Sistema Estatal de Ordenamiento Ecológico, como citamos a continuación:

Artículo 74. *La Secretaría conformará y administrará el Sistema Estatal de Ordenamiento Ecológico, que se constituye con el conjunto de todos los Programas de Ordenamiento Ecológico en el Estado, sin perjuicio de la jurisdicción que les corresponda, así como con la documentación e información relacionada a los procesos de ordenamiento, y estará integrado por:*

- I. Los programas de ordenamiento ecológico del territorio legalmente expedidos;***
- II. La relación de inscripciones de los Programas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;***
- III. Los modelos de ordenamiento ecológico en formato digital vectorial; y***
- IV. La información cartográfica y las publicaciones oficiales que estén disponibles.***

La información del Sistema Estatal de Ordenamiento Ecológico será pública, en términos de la legislación aplicable, y cualquier persona podrá consultarla¹¹.

Por otra parte, la atribución de la misma Secretaría en materia de Áreas Naturales Protegidas, se encuentra contemplado en el artículo 174, que cito:

Artículo 174. *El Sistema Estatal de Áreas Naturales Protegidas se constituye con la documentación e información relacionada con el establecimiento, justificación y manejo del conjunto de todas las áreas naturales protegidas establecidas dentro del Estado, tanto federales, estatales y municipales, sin perjuicio de la jurisdicción que les corresponda.*

La Secretaría llevará el registro de las áreas integrantes del Sistema Estatal de Áreas Naturales Protegidas y de la información y documentos que a continuación se relacionan, integrándolos al Sistema Estatal de Información Ambiental:

- I. Estudios técnicos justificativos;***
- II. La información cartográfica de las áreas naturales protegidas;***
- III. Decretos y programas de manejo publicados en el Diario Oficial de la Federación, en el Periódico Oficial y en las gacetas municipales;***
- IV. Relación de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o del Registro Agrario Nacional, según corresponda; y***
- V. Modificaciones y categorización de áreas naturales protegidas.***

¹¹ Extraído de: https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLO/InvEst/Leyes/001_60.pdf, el 15 de octubre de 2022.

La información del Sistema Estatal de Áreas Naturales Protegidas será pública; se le brindará el tratamiento acorde con las leyes en la materia y, cualquier persona podrá consultarla.

Lo mencionado anteriormente se cita, con el objetivo de incorporar en el bagaje legal del Notariado esta disposición, como un documento de consulta obligatoria respecto de los trámites en los que se involucren derechos reales y que brinden certeza jurídica al cliente.

No menos importante, hay que tomar en cuenta las consideraciones de uno de los principales precursores del Derecho Ambiental en México. Estamos hablando de Raúl Brañes Ballesteros, que en su manual de Derecho Ambiental Mexicano, señala la importancia del artículo 27 constitucional en las implicaciones ambientales en nuestro país, regulando, limitando o estableciendo la intervención del Estado Mexicano en la propiedad de bienes ambientalmente valiosos para buscar, la consolidación del derecho humano al medio ambiente adecuado para nuestro desarrollo y bienestar, como se consagra en el artículo 4to. párrafo quinto del mismo ordenamiento.

Si bien, en este artículo se establecen los requisitos para la expropiación de bienes *“por causa de utilidad pública y previa indemnización”*, lo que vale resaltar de este ordenamiento constitucional, es la división que realiza en cuanto a los conceptos de propiedad privada y propiedad de la Nación. En dicho lineamiento establece supuestos generales como *“tierras”* y *“aguas”*, así como la limitación de la propiedad privada en posesiones territoriales.

Sin embargo, para efectos del presente trabajo, consideramos valioso destacar la intención del constituyente al limitar la propiedad privada, en el caso de los recursos naturales, por causas de interés público, consagrando, como dice Brañes *“el principio de la función social de la propiedad privada”*, proponiendo *“el derecho de la nación para imponer modalidades a la propiedad privada y para regular el aprovechamiento de los elementos naturales*

*susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución más equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación*¹².

Para Brañes Ballesteros, el concepto clave de este apartado constitucional en materia ambiental es el que dicta *“la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”, a lo que agregamos la parte referente a “con ese objeto se dictarán las medidas necesarias para... evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad”*.

Este apartado constitucional, muy estrechamente relacionado a la protección del medio ambiente y los recursos naturales, consideramos ha sido menospreciado por los estudiosos del derecho ambiental, que en su generalidad, al tocar las bases constitucionales del derecho ambiental mexicano, se apegan a lo consagrado en el artículo 4to. y a las competencias de la Federación, las entidades Federativas y los municipios, dejando a un lado el tema de la limitación a la propiedad privada y a la propiedad de tierras y aguas originaria de la Nación.

Llegando a este punto, podemos determinar que la propiedad privada no es un derecho absoluto, por lo menos en México, ya que nuestra Carta Magna, desde su concepción dentro del artículo 27, establece modalidades a la misma, siempre de acuerdo al *“interés público”, las cuales siguiendo a Esquivel, “son aquellas limitaciones que la Constitución y las demás leyes imponen a los individuos en el ejercicio de su derecho real de propiedad privada”*¹³. Profundizando en lo anterior *“las limitaciones a la propiedad son aquellas cargas positivas, o bien la abstención que el legislador le impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o bien contra el interés general”*¹⁴.

12 BRAÑES, Idem. Pág. 69

13 ESQUIVEL, op.cit. pág. 339

14 ESQUIVEL, op.cit. pág. 339

De lo anteriormente expuesto, podemos deducir que la propiedad privada tiene limitaciones o cargas, impuestas por el Estado, ya sea por concepto de uso de suelo o de protección ambiental, al considerar que el bien inmueble cuenta con un valor ambiental y que el mismo es de interés general, por lo que debe ser protegido y preservado.

Algo que coinciden los autores, es que la legislación administrativa, en particular la que regula la tenencia de la tierra, el ordenamiento urbano o territorial, y el ambiental, tiene gran cantidad de limitaciones, que van desde no poder cavar en el territorio, hasta el uso y las actividades que se puedan realizar en el bien inmueble, por lo que este trabajo de investigación resultaría insuficiente para abarcar todas las limitantes que un ordenamiento puede establecer en contra o a favor de los derechos reales.

Sin embargo, es importante destacar el papel del notario a la hora de brindar certeza jurídica respecto de estos derechos reales, ya que los interesados acuden al perito en derecho, que tiene la obligación de conocer los ordenamientos que regulan y limitan la propiedad, a fin de asentar en sus actos si la propiedad que en él se describe, se encuentra bajo algún supuesto de limitante o protección, ya sea urbana, territorial o ambiental.

A fin de cerrar el presente apartado, solo nos gustaría sentar que esta disposición constitucional, junto con el artículo 75 Bis de la LGEEPA y el correspondiente 191 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, establecen las bases competenciales del Notariado en cuanto a la seguridad y certeza jurídica que deben dar al ciudadano que acude a ellos para consolidar mediante un instrumento notarial, algún derecho real relacionado con sus propiedades, siempre y cuando estas tengan la limitante impuesta por el Estado a manera de protección del medio ambiente.

3.2. Las consecuencias de inscripción o registrales en los derechos reales

El otro tema que nos interesa profundizar, es el de las consecuencias registrales de los derechos reales como la propiedad o la posesión de predios ubicados en áreas naturales protegidas, lo que nos lleva a adentrarnos al derecho registral y la organización en materia del Registro Público de la Propiedad, con que se cuenta en Querétaro.

El tema del derecho registral, entendido, como lo comenta Esquivel¹⁵ como el conjunto de normas jurídicas que estudian la organización administrativa del Registro Público de la Propiedad, así como la publicidad, cuyos efectos jurídicos puedan recaer sobre bienes muebles y/o inmuebles o personas morales inscritas en el registro.

Por tanto, este derecho ofrece la publicidad de los actos jurídicos que brinde seguridad jurídica en los actos que en él se asientan. Esta seguridad jurídica que nos da la inscripción de los actos, en el rubro en concreto de los bienes inmuebles, y va de la mano de los principios registrales, y a fin de no ser omisos en el tema, los destacamos como *publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad o prelación, legalidad, calificación, codificación, legitimación y fe pública registral.*

Nos interesa profundizar sobre los principios registrales de especialidad, legalidad y calificación, y el de publicidad como principio registral, así como diversas observaciones en los temas de consentimiento y rogación.

Comenzando con la especialidad, la que definimos en apego a Ríos Hellig como la *especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir; naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombre y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del*

*documento*¹⁶.

Al respecto, podemos determinar que, en materia registral, es imprescindible el especificar sobre el derecho real, las condiciones del bien sujeto a dicho derecho, sus especificaciones, linderos y colindancias, medidas, valor, y en consecuencia, si cuenta o no con alguna limitante en cuanto a su uso o destino.

Otro principio que nos gustaría mencionar es el de calificación o legalidad, entendido como el hecho de que el registro otorgue consistencia en forma y fondo al acto registrado, por lo que al examinar el expediente o los documentos que se presentan para su registro, cumplen los requisitos de existencia y validez, siendo en consecuencia un acto legalmente válido.

En este supuesto, el registrador debe cerciorarse que el documento que presenta el Notario, cumple con los requisitos mencionados respecto de los derechos reales relacionados con las inscripciones en el mismo documento de su limitación en el uso del derecho real consagrado, al encontrarse ubicado en un supuesto de los que mencionamos (área natural protegida o uso restringido por motivos urbanos, de ordenamiento territorial o ecológico y de asentamientos humanos).

Por otra parte, entendemos el principio de seguridad en materia de derechos reales como la posibilidad de que el tercero tenga conocimiento de un posible gravamen o limitación a dicho derecho que tenga el inmueble, a fin de contar o no con los datos que le permitan una posible participación en el negocio jurídico de dicho bien.

Del mismo modo, vale la pena mencionar los principios de rogación (entendido como el registro por parte del titular o interesado en el bien) y el del consentimiento (entendido como la voluntad de las partes en el acto que se pretende registrar). En ambos casos, una declaratoria como área natural protegida, ordenamiento ecológico del territorio o en materia de asentamientos humanos o urbanos, son registros

16 RÍOS, Hellig, Jorge, La práctica del derecho notarial, 3ª. Ed., Edit. McGraw-Hill, México, 1999, pág. 26

que no necesariamente requieren la participación del titular del derecho real o su consentimiento, sin embargo, si implica la obligación de la autoridad registral y del notario el hacer constar el mismo.

Ya que hemos recordado los principios registrales, vale la pena mencionar el papel del Notariado, previo a la inscripción registral de los actos jurídicos que pasen bajo su fe pública notarial que el Estado le delega.

Retomando la base jurídica de que no basta el consentimiento de las partes para que un acto se perfeccione, sino que en un acto jurídico que implique derechos reales y que requieran la participación del Notario, requiere el perfeccionamiento que marquen las leyes para que sea válido. En este supuesto, puede existir el bien, estar dentro del comercio, las partes (comprador y vendedor), se puede fijar el precio y la voluntad de las partes, pero mientras no se apeguen a las leyes administrativas (asentamientos humanos, urbanos o ambientales), no se perfecciona el acto, menos aún, puede ser validado por el Notario o registrado en el Registro Público de la Propiedad.

Si bien no es parte del presente estudio la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano¹⁷, consideramos valioso lo que menciona en su articulado respecto de la actuación notarial.

En su artículo 112, establece que:

Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o

¹⁷ Extraído de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf el 11 de octubre de 2022.

disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

Dicha disposición incluye la obligación de cumplir este supuesto de cumplimiento legal administrativo al Registro Público de la Propiedad y al Registro Agrario Nacional que en su artículo 113 comenta que:

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de Desarrollo Urbano y en los planes o programas aplicables en la materia.

Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los planes o programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables a la zona respectiva.

Finalmente, el artículo 114 de la legislación en comentario establece que: Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano

que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

Queremos incluir esta normativa federal, a fin de delimitar y buscar homogeneizar la actuación notarial respecto de las limitantes de los derechos reales, establecidos en los ordenamientos administrativos, territoriales o urbanos, con el objeto de crear un instrumento que facilite la participación del notario en la protección al medio ambiente, como ya se ha comentado.

CAPÍTULO 4.

La instrumentación notarial en la tutela al medio ambiente en Querétaro

En éste último capítulo, vemos la necesidad de incorporar en el sistema registral un procedimiento especializado, que no solo vincule y regule los instrumentos de gestión ambiental relacionados a los derechos reales en él limitados, sino que implemente una comunicación constante entre el Registro Público y la figura notarial, para que a su vez, comunique al ciudadano las consecuencias de inscribir o celebrar un contrato en inmuebles que cuentan con derechos reales limitados, pero con un valor ambiental mayor.

Finalmente, consideramos valioso explicar al cliente por parte del Notario, que si bien el derecho real parte del contrato tiene limitantes en cuanto a su disposición o uso de suelo que pretenda darle, también es posible con su conservación, aplicar a figuras como la obtención de bonos de carbono, y una contribución ambiental importante por la conservación de dicho predio en las condiciones en que se encuentra, valorizando el mismo de acuerdo a un valor ecosistémico, captura de agua, de dióxido de carbono, de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), conservación de especies de flora, forestales o vida silvestre, y en general, la protección a la biodiversidad y contribución a la disminución del cambio climático por el solo hecho de poseer el predio en cuestión.

Del procedimiento registral a cargo del Notario, podemos resaltar los siguientes rubros, los cuales consideramos parte medular en el estudio que nos encontramos realizando.

En primer lugar, la Ley del Notariado del Estado de Querétaro, no contempla ningún procedimiento de consulta registral o que en la actividad notarial se obligue al Notario a consultar sobre las limitaciones a la propiedad relacionadas a la protección ambiental multicitada.

En este sentido, nos tenemos que ir a la legislación supletoria de la función del notariado, ya que la legislación registral tampoco contempla esta limitante ambiental a los derechos reales, y únicamente operativamente cuenta con un apartado donde se registran los ordenamientos territoriales, los planes de desarrollo urbano y las declaratorias de áreas naturales protegidas.

En años recientes, se ha trabajado legislativamente para mejorar el procedimiento registral en Querétaro, al existir dos instancias encargadas de recabar y manejar la información en cuanto a bienes inmuebles, llámese catastro y Registro Público de la Propiedad. Dado lo anterior, encontramos importantes destacar el esfuerzo redactado en cuanto a la Ley que crea la Función Registral del Estado de Querétaro, y vale la pena rescatar la exposición de motivos, que en su considerando 19 menciona que:

“Que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio surge de la necesidad de brindar certidumbre y seguridad jurídica a los individuos que pretenden conocer el estado actual y el tracto sucesivo que ha sufrido un inmueble, así como cualquier otra limitación o gravamen que pese sobre la propiedad. De esta manera, dicha institución permite que aquellos terceros que tienen interés en realizar alguna transacción relacionada algún inmueble, puedan acceder a su información correspondiente y conocer a quién le asiste el derecho legítimo sobre el inmueble y si está o no limitado, así lo menciona el Mtro. Alejandro Emilio Rabishkin Castillo, en su obra “El Registro

Público de la Propiedad y sus efectos en las transacciones inmobiliarias”.

Retomando el tema Registral, encontramos que la Ley Registral del Estado de Querétaro², establece que el Registro Público tiene por función el dar publicidad a los actos registrados en él, teniendo como fin el producir efectos frente a terceros y otorgar seguridad jurídica.

Dentro del Registro Público mencionado, se lleva a cabo el Sistema Integral Registral, que desarrolla procesos registrales de inscripción, certificación, publicidad y consulta de los actos que en él se registren. En este sentido, esta dependencia debe coordinarse con las referentes a catastro, a fin de homologar la información que en dichos registros se generen.

A fin de abarcar el tema de instituciones registrales, consideramos fundamental sentar las bases de la operación de la dependencia encargada de Registrar los bienes sujetos a este mecanismo oponible frente a terceros, a fin de poder ver la suficiencia o deficiencia de su operación en materia ambiental.

Después de éste paréntesis, seguimos explicando que el Sistema Registral se compone de las secciones Inmobiliaria; de Personas Morales, Sucesoria, única de ordenamiento territorial, y las demás que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables (artículo 24)³.

La parte ambientalmente conveniente dentro de éste ordenamiento, la encontramos en la Sección Cuarta, que se refiere a la Inscripción de Planes y programas de desarrollo urbano y ambiental. En dicha sección podemos sacar varias conclusiones:

1 Extraído de http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEYCIFREQ_59_18.pdf , consultado el 19 de octubre de 2022

2 Extraído de: https://normas.cndh.org.mx/Documentos/Quer%C3%A9taro/Ley_RE_Qro.pdf consultado el 02 de diciembre de 2022.

3 Extraído de: https://normas.cndh.org.mx/Documentos/Quer%C3%A9taro/Ley_RE_Qro.pdf consultado el 02 de diciembre de 2022.

1. Debe existir una solicitud formal de los planes y programas de desarrollo urbano y ambiental;
2. Los facultados para su inscripción son exclusivamente las autoridades competentes (estatal y municipal);
3. Dicha solicitud debe acompañarse de una opinión técnica favorable;
4. Se otorga un folio electrónico por cada municipio.

Antes de observar lo encontrado en el presente ordenamiento, vale la pena ser exhaustivo con el tema, por lo que resaltamos el procedimiento contemplado, el cual resumimos en los siguientes pasos⁴:

- a) La autoridad estatal o municipal competente, solicita la inscripción de planes, programas, declaratorias, ya sea estatales, metropolitanos, urbanos o ambientales;
- b) Se debe asentar el antecedente registral;
- c) Se debe especificar si se deja sin efectos el documento anterior o si se modifica o actualiza.

Por otra parte, encontramos respecto del ordenamiento territorial, que la obligación registral de folios, se encuentra regulada a partir del artículo 56, mismo que contempla lo siguiente:

SECCIÓN CUARTA. INSCRIPCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y AMBIENTAL

Artículo 56. *La solicitud de inscripción de planes y programas de desarrollo urbano y ambiental se hará mediante petición formal que realicen las autoridades estatales o municipales competentes.*

4 Extraído de: https://normas.cndh.org.mx/Documentos/Quer%C3%A9taro/Ley_RE_Oro.pdf consultado el 02 de diciembre de 2022.

La autoridad que solicite el registro deberá establecer:

- I. El antecedente registral del instrumento a registrar; y*
- II. Si con la inscripción de dicho programa se deja sin efectos el registro anterior de la misma categoría, o bien, si se modifican o actualizan.*

Artículo 57. *Los instrumentos de planeación señalados en el artículo anterior, se inscribirán en la sección única de ordenamiento territorial, la cual contendrá un solo folio electrónico por cada municipio.*

Se abrirá un total de 19 folios electrónicos, el número uno para el Estado y el resto para cada uno de los municipios, por lo que todas las inscripciones relativas a planes, planes parciales, programas, declaratorias y demás que emanen de los mismos instrumentos, se concentrarán en su único folio electrónico.

Serán inscribibles en la sección única de ordenamiento territorial:

- I. Programas estatales, municipales, metropolitanos y regionales de desarrollo urbano;*
- II. Programas parciales de desarrollo urbano;*
- III. Programas de Centros de Población;*
- IV. Declaratorias de Zonas Metropolitanas;*
- V. Programas de ordenamiento ecológico regional estatal y local; VI. Áreas Naturales Protegidas; y*
- VII. Los demás que deban inscribirse de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables.*

Artículo 58. *Las determinaciones fijadas en los instrumentos urbanísticos y ecológicos se harán constar en los folios de los predios que resulten afectados, siempre que en los mencionados instrumentos se determinen con precisión los predios de que se trata y sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.*

Los Registradores verificarán si en el folio respectivo se encuentra la inscripción relativa a la afectación de

declaratorias, planes, programas y demás instrumentos de desarrollo urbano o ecológico.

Artículo 59. *El Registrador negará las inscripciones de los planes, programas o modificaciones a los mismos, cuando se actualicen los siguientes supuestos:*

- I. No contengan la opinión técnica favorable por parte de la autoridad competente;*
- II. El solicitante no tenga legitimación, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;*
- III. El documento cuya inscripción se solicite, no sea de los que deban registrarse de acuerdo con la normatividad aplicable;*
- IV. El documento presentado para su registro no se encuentre suscrito y autenticado por la autoridad competente; y*
- V. Cuando carezca de los requisitos que exijan las demás disposiciones jurídicas aplicables.*

El artículo 57 de la legislación registral⁵, contempla que deben inscribirse los programas de desarrollo urbano estatales, municipales, metropolitanos y regionales; los programas parciales de desarrollo urbano; los programas de centros de Población; las Declaratorias de Zonas Metropolitanas; los Programas de Ordenamiento Ecológico Regional, estatal y local; las Áreas Naturales Protegidas (fracc. VI); y los demás que deban inscribirse de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables.

Por otra parte, el numeral 58 del citado ordenamiento, indica que *“las determinaciones fijadas en los instrumentos urbanísticos y ecológicos se harán constar en los folios de los predios que resulten afectados, siempre que en los mencionados instrumentos se determinen con precisión*

5 Extraído de: https://normas.cndh.org.mx/Documentos/Quer%C3%A9taro/Ley_RE_Qro.pdf consultado el 02 de diciembre de 2022.

los predios de que se trata y sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Los registradores verificarán si en el folio respectivo se encuentra la inscripción relativa a la afectación de declaratorias, planes, programas y demás instrumentos de desarrollo urbano o ecológico.” Aquí rescatamos la palabra AFECTADOS, ya que los instrumentos urbanísticos y ecológicos (o ambientales propiamente dicho) son figuras que efectivamente tienen una relación de afectación a los derechos reales de los bienes inmuebles, por lo que son sujetos a medios de defensa por parte de los titulares, si consideran que son afectados por las limitantes impuestas en los mismos.

Finalmente, nos gustaría retomar lo contemplado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, al ser la normativa rectora de la organización administrativa y por ende, el camino a seguir en cuanto a nuestro objetivo planteado a lo largo de este trabajo.

Vale mencionar que, como unidad administrativa adscrita al Registro Público, se cuenta con una Unidad de Desarrollos Inmobiliarios y Ordenamiento Territorial y Urbano, y cuenta como principales atribuciones, las contenidas en el artículo 12, entre las que encontramos la obligatoriedad de conocer y aplicar las disposiciones de carácter ambiental en materia de desarrollo urbano.

No obstante lo anterior, encontramos como área de oportunidad, aclarar que las disposiciones legales son de observancia general y de interés público, y el derecho ambiental que es el bien jurídico tutelado y en el que hacemos énfasis en el presente trabajo, es un derecho que debe ser protegido por las dependencias gubernamentales y se informe oportunamente al ciudadano usuario del Registro sobre las implicaciones ambientales y las afectaciones que su derecho real tienen en determinado caso.

4.1. Implementación de procedimientos registrales y seguridad jurídica en temas ambientales.

Estamos llegando a la parte propositiva del presente trabajo de investigación, donde estudiamos el procedimiento actual y las formas y lugares donde se registran los temas relacionados a la protección al medio ambiente, como son los decretos de áreas naturales protegidas o los ordenamientos ecológicos del territorio, para detectar áreas de oportunidad en el tema.

Dentro de este apartado, nos gustaría mencionar la importancia en el papel del Notario al solicitar, previamente a la firma de cualquier escritura, la solicitud de un certificado de gravámenes, o como en la teoría se menciona, un certificado de libertad de gravámenes. En este punto, siguiendo al Notario Pérez Fernández del Castillo⁶, el Notario debe solicitar al Registro Público de la Propiedad dicho certificado, a fin de garantizar al adquirente que el bien objeto de la venta se encuentra libre de gravamen y limitaciones.

Este certificado, tiene, de acuerdo al Notario mencionado anteriormente, cuatro funciones, a saber:

1. Si el dueño del bien sigue siendo y no ha variado su superficie;
2. Si no existe limitación de dominio o gravamen que afecte al inmueble. Estas limitaciones reales son: hipotecas, servidumbres, usufructos, uso, habitación, embargo, fianza, arrendamiento o litigios;
3. Si el inmueble se encuentra limitado por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Ley del Desarrollo Urbano del D.F.. Estas limitaciones son respecto del uso de los mismos, de

6 PÉREZ, Fernández del Castillo, Bernardo, Derecho Notarial, 21º Edic., Edit. Porrúa, México, pág. 168.

acuerdo a los destinos, usos, reservas y planes inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

4. Se da aviso como aviso preventivo.

Por lo anterior, dentro del tercer apartado que menciona el autor, nos encontramos a que la obligación de plasmar en el testimonio notarial que consagre derechos reales, las limitaciones en cuanto al uso que el propietario pretenda dar al mismo, por lo que debemos traslapar esta obligación contenida para el certificado de gravamen, al notario que no solo debe asentar, conforme a lo ya mencionado en la LGEEPA y en el Código Ambiental estatal, sobre el hecho de que el bien inmueble se encuentre dentro de un área natural protegida, sino que se cuente con algún límite de uso contemplado en el Ordenamiento Ecológico del Territorio, en la Ley de Asentamientos Humanos, o en los correspondientes ordenamientos de materia urbana o territorial, como los Planes de Desarrollo.

4.2. Tramitación notarial dentro de los instrumentos de gestión ambiental relacionados a derechos reales.

El papel del Notariado como figura participante y precursora de la protección al medio ambiente es fundamental, no tanto por las consecuencias que pudieran o no generar sus actos en pro del entorno ecosistémico o la biodiversidad que se tutela como derecho humano, sino como un garante de la seguridad jurídica que sus actos proporcionan al ciudadano que acude a solicitar sus servicios y pretende que las limitantes que sus derechos reales contengan, puedan propiciar un equilibrio entre la propiedad privada con la que se ostenta, con la el interés público o social que establecen las figuras de gestión ambiental antes tratadas.

Llegando a esta etapa, tenemos claro que el Notario tiene un papel muy importante en la protección al medio ambiente, por lo que es prioritario que en su obligación de brindar certeza jurídica en sus actos, debe consultar si los derechos

reales que se pretendan modificar, se asienten los datos registrales respecto de las limitaciones ambientales que se contienen tanto en áreas naturales protegidas, pero también se contemplen las limitantes en materia de uso de suelo contenidas en los Ordenamientos Ecológicos Territoriales.

A manera de propuesta, el Notariado debe revisar los sistemas tanto en materia Federal como a nivel local, que contemplen los Registros o Sistemas de Áreas Naturales Protegidas y de Ordenamientos Ecológicos Territoriales, pero no únicamente establecer si existe inscripción o no de ambas figuras ambientales, sino que debe determinarse el grado de protección y las posibles actividades que se pueden realizar en el predio, por lo que además del registro y la fecha de inscripción, debe asentarse los planes de manejo o los usos de suelo que limitan el derecho real a inscribir.

Tal y como lo hemos mencionado a lo largo de este estudio, las dependencias gubernamentales le dan prioridad al registro de los derechos reales, priorizando la protección a la propiedad privada, y se deja en un segundo plano la protección que brindan las figuras como las Áreas Naturales Protegidas, el Ordenamiento Ecológico o los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, como instrumentos de gestión y protección al medio ambiente.

En este sentido, es prioritario considerar en la legislación notarial y registral, un apartado o procedimiento que contemple la obligación tanto del fedatario público como de la autoridad registral, de considerar las afectaciones que a los derechos reales se contemplan en las distintas figuras ambientales, llámese área natural protegida u ordenamiento ecológico, ya que los mismos, en los planes de manejo o en la cartografía donde se especifica el uso de suelo (como puede ser protección ecológica), puede incidir en el derecho real que se pretenda ejercer (como propiedad o posesión).

CONCLUSIONES

A manera de conclusiones, nos gustaría plasmar una serie de ideas, las cuales nos permitan plantar una semilla que germine en enredadera y una el derecho notarial, la actividad registral y la protección al medio ambiente que se consagra como derecho humano y forma parte de los objetivos que como humanidad debemos alcanzar a fin de contar con un futuro sostenible.

En primer lugar, tenemos que considerar la figura y el papel del Fedatario Público, en el caso en particular el Notario en el Estado de Querétaro.

Esta figura tiene como función brindar al ciudadano certeza jurídica en sus actos, por lo que debe asegurar que todas las transacciones en las que se solicite su participación, se conozca el alcance de dichos actos, sus consecuencias fiscales, legales, y sobre todo respecto de derechos reales adquiridos, finalizando con las limitantes o condicionantes para el ejercicio de dichos derechos.

Por otra parte, tenemos a las dependencias registrales, que dado que su objeto es surtir efectos frente a terceros y brindar seguridad jurídica respecto de lo asentado o registrado en sus archivos.

Al respecto, es pertinente que exista un procedimiento especializado, personal capacitado y facilidad a las personas

usuarias de su servicio, a fin de que los derechos registrados cuenten con un grado de fiabilidad y certeza que la importancia del caso requiere.

En un tercer supuesto, tenemos la figura de la legislación, que al ser tan amplia, con un ámbito de aplicación que puede abarcar las distintas esferas competenciales a nivel federal, estatal o municipal, y que abarca materias como el desarrollo urbano, los asentamientos humanos, el desarrollo territorial, o la protección ambiental, implica un reto para el notario el conocer el amplio abanico que abarca la legislación y asegurar efectivamente a su usuario sobre las afectaciones que pudiera o no tener el derecho real que se busca consagrar con la escritura o documento notarial que proceda.

Finalmente tenemos al ciudadano, al titular del derecho real con una afectación consagrada al tutelar el medio ambiente. Esta persona es la que se encuentra descobijada y que en muchas ocasiones quiere que su patrimonio aumente o por lo menos no se vea menoscabado.

En este lado, tenemos tanto al ciudadano, como bien pudiera ser el campesino, el pequeño propietario, los ejidatarios o los titulares originarios de la tierra, y también tenemos a los grandes fraccionadores, a las empresas inmobiliarias, a los especuladores de la tierra.

Todos los mencionados tienen sus derechos de propiedad, posesión o uso que, debido a los instrumentos ambientales tratados, se ven afectados en sus actividades y disposición del mismo, por un derecho superior en favor de los que no son titulares del mismo, como es el resto de la población, que ve afectado su derecho al medio ambiente sano o adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.

Aquí también vale la pena mencionar a los titulares de los derechos ambientales, que son indeterminados, al ser un derecho humano universal, y dado que la actividad humana que afecta el medio ambiente no puede ser considerada en particular, sino en cuanto a una generalidad, una simbiosis que relaciona un todo, y que la afectación a un punto en particular tiene implicaciones a todo un sistema.

Caso en particular, tenemos el problema que se avecina a la brevedad respecto de la zona aledaña de Peña Colorada,

campo de batalla que lleva cerca de 20 años en constante estira y afloje por los ambientalistas por un lado, que con base en estudios técnicos, quieren proteger este pulmón por sus valores ecosistémicos que ofrece a la zona metropolitana y a la Entidad en general, y por otra parte tenemos a los pequeños propietarios, ejidatarios, propietarios originarios de la tierra, y los especuladores inmobiliarios, que ven un área de oportunidad en esta zona para conseguir un beneficio económico.

Ambos derechos actualmente se encuentran en contraposición, y las autoridades federales, estatales y de los municipios involucrados no toman partido, por lo menos legalmente, sobre cuál de las partes tiene la razón, o el derecho que debe prevalecer sobre el otro.

El darle prevalencia a la propiedad privada y la libre disposición de los derechos reales contenidos en esta zona geográfica, puede generar un problema ambiental en temas como la captura de gases de efecto invernadero, la pérdida de biodiversidad con importancia en la zona o la pérdida de zonas de recarga de los mantos acuíferos. Las consecuencias no serán inmediatas, pero si pueden ser catastróficas para la zona metropolitana de Querétaro.

No obstante lo anterior, el derecho de la propiedad privada también debe ser protegido, y se deben generar mecanismos de pago o compensación a los titulares de dichos derechos, ya sea con el pago de servicios ambientales o incluso habría que considerar la expropiación, ya que la causal de utilidad pública y beneficio al interés social se cumple en este supuesto.

Un tema que no podemos dejar a un lado en este apartado final, es el tema del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, ya sean en sus modalidades Regionales o Locales. Esta figura es un instrumento que debe pulirse, ya que las autoridades que lo realizan, lo actualizan y lo aplican, son las que cuentan con las herramientas más actualizadas y veraces, dinámicas y efectivas, para determinar los valores ecosistémicos de las zonas.

Dado lo anterior, es que este valor ambiental debe quedar estipulado en los planos, pero las zonas deben ser adecuadamente delimitadas y los usos definidos, a fin de que,

una vez cubierto el proceso de creación / modificación a los ordenamientos, se consolide la aplicación, previo registro de los mismos en el Registro Público de la Propiedad.

Actualmente, la participación de los fedatarios públicos, se ve limitada a la inclusión en los instrumentos notariales de los decretos de áreas naturales protegidas, cuando los ordenamientos ecológicos también limitan los derechos reales en cuanto al uso y disfrute de los bienes inmuebles, por lo que es prioritario incluir en los instrumentos notariales tal circunstancia, a fin de brindar la seguridad jurídica a las partes.

En consecuencia, no sólo debe incluirse en todos los instrumentos notariales la constancia de que los predios o los derechos reales, se encuentren en áreas naturales protegidas, sino que los Ordenamientos Ecológicos Territoriales, al ser una importante herramienta de protección ambiental, también implican limitantes al uso y disfrute de los derechos que se consagren en los instrumentos notariales, por lo que es imperativo incluirlos en la revisión que haga el Notario, y posteriormente en la explicación que se haga a las partes, a fin de que la voluntad que se redacte y se inscriba en el Registro correspondiente, sea de conformidad a los criterios ambientales que se marquen en los ordenamientos ambientales.

Mismo caso en las zonas de restauración o las áreas destinadas a conservación voluntaria, las cuales si bien son sujetas a mecanismos y a la disposición libre de los propietarios, debe incluirse en el instrumento notarial, lo que brindaría en caso de las zonas de restauración, una limitante o restricción respecto el uso ambiental que se pretenda dar al bien, y en caso de las zonas de conservación voluntaria, un beneficio ambiental dados los servicios ecosistémicos y externalidades positivas que se generan por la zona delimitada.

Ya que estamos en la parte propositiva del presente trabajo, también queremos plasmar la posibilidad de implementar un padrón de bienes inmuebles en áreas naturales protegidas, a fin de poder consolidar el tema de los derechos adquiridos (dado que muchos de los inmuebles pueden estar aún antes de la publicación del decreto o declaratoria de creación de

las áreas naturales protegidas) y poder sancionar en su caso nuevas construcciones o actividades que se implementen en fecha posterior al inicio de la vigencia de los lineamientos de protección ambiental establecidos.

Con el afán de dar colofón a este apartado de conclusiones, y las propuestas que ya se encuentran a lo largo del presente documento, nos gustaría enumerar las principales áreas de oportunidad encontradas en el estudio:

1. La legislación notarial y registral debe adecuarse a la dinámica y legislación ambiental, a fin de que se cuente con una relación e integración entre los ordenamientos notarial-registral y ambiental.
2. Las dependencias registrales deben contar con un departamento especializado que contenga las limitaciones ambientales a derechos reales que por los distintos ordenamientos se tienen contemplados
3. Debe modificarse la normatividad ambiental, notarial y registral, a fin de no solo incluir en los instrumentos notariales la anotación de que los derechos reales se encuentren comprendidos en áreas naturales protegidas, sino que se delimite la zona donde se encuentra de acuerdo a los Planes de Manejo (también registrados) y los usos que sean permitidos.
4. Debe armonizarse la normatividad ambiental, notarial y registral a fin de incluir en los instrumentos notariales, la inscripción en los mismos, la mención los Programas de Ordenamiento Ecológico Territorial, los usos que en ellos se incluyan y las actividades permitidas para cada derecho real que se pretenda escriturar.
5. Armonizar la normativa ambiental, notarial y registral a fin de incluir en los instrumentos notariales, la mención de que los bienes inmuebles se encuentran contemplados en zonas de restauración ambiental, que bien pudieran ser pasivos ambientales, o son considerados zonas de conservación voluntaria, con beneficios ambientales dentro de la zona.

6. Se deben crear manuales o procedimientos que regulen los registros de derechos reales en áreas naturales protegidas, y en programas, planes y ordenamientos que impliquen, si no gravar, afectar derechos reales
7. Se debe capacitar al notario en temas ambientales, a fin de que cuente con la sensibilidad que le permita explicar al cliente las limitaciones ambientales no son afectaciones en sentido negativo, y que la especulación inmobiliaria solo es un camino y no el único destino de sus bienes.
8. Debe especializarse el profesional del derecho en temas ambientales, a fin de brindar asesoría oportuna, eficaz y generar caminos alternativos a su cliente cuando existan afectaciones ambientales a sus bienes.
9. Hay que incrementar las alternativas legales, económicas, sociales y políticas en los casos de que la protección al medio ambiente se vea en contraposición con los derechos a la propiedad privada, tomando en cuenta que la propiedad se encuentra tutelada constitucionalmente, pero a la par, el medio ambiente también se encuentra consagrado y debe existir un equilibrio entre ambas fuerzas.
10. Se debe implementar un padrón o inventario de bienes inmuebles y actividades en áreas naturales protegidas, a fin de poder determinar derechos adquiridos con base en las fechas de construcción y de publicación de los decretos o declaratorias correspondientes.
11. Todas estas herramientas jurídicas ambientales deben ser del dominio público, y deben contar con difusión y publicidad, de tal manera que los interesados en proteger el medio ambiente, tengan las herramientas, el conocimiento de los grados o límites que se encuentren en cada zona, y en base a esa información, puedan establecerse medios de defensa constitucional para la salvaguarda y respeto de los ordenamientos de protección ambiental.
12. Deben analizarse los mecanismos de tutela ambiental, a fin de que sean mecanismos accesibles a todos, independiente de que sean o no titulares de los derechos

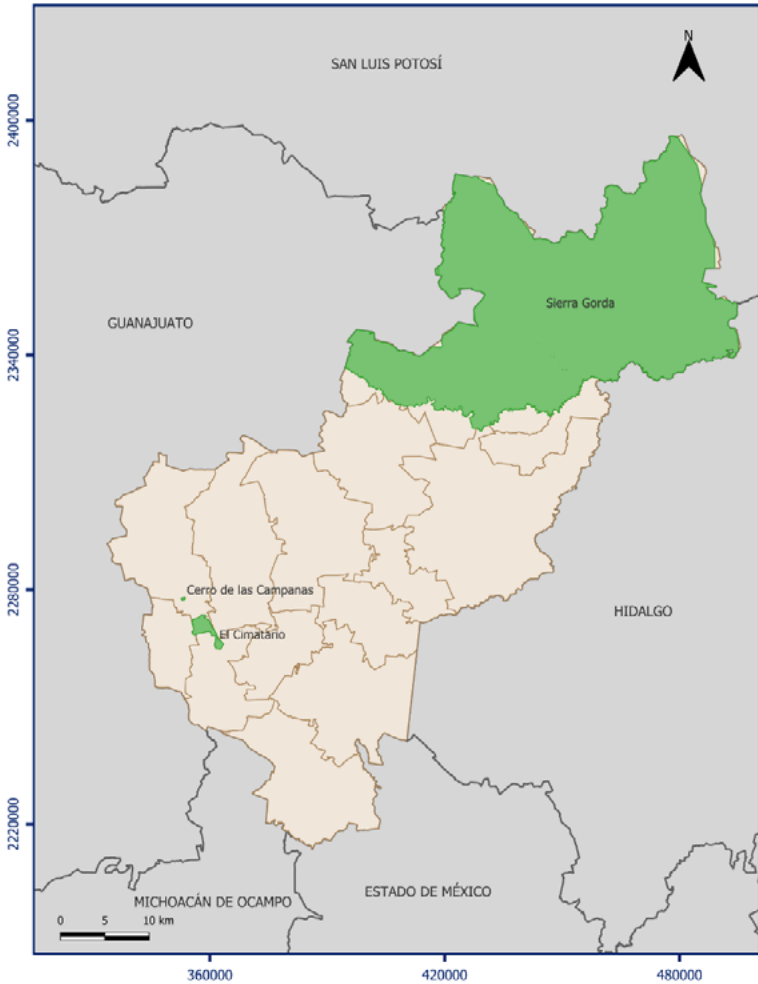
reales, respetando los principios de privacidad y protección de datos personales que marque la normativa registral.

Como bien se comenta, no existe una solución absoluta a un problema con tantas aristas, por lo que esperamos este documento sea un punto de partida y despierte el interés de estudiosos del derecho, de defensores de los derechos humanos y del medio ambiente, de precursores de la propiedad privada y de las autoridades que deben buscar el bien común y el desarrollo sustentable, con todas las implicaciones que estos conceptos conllevan.

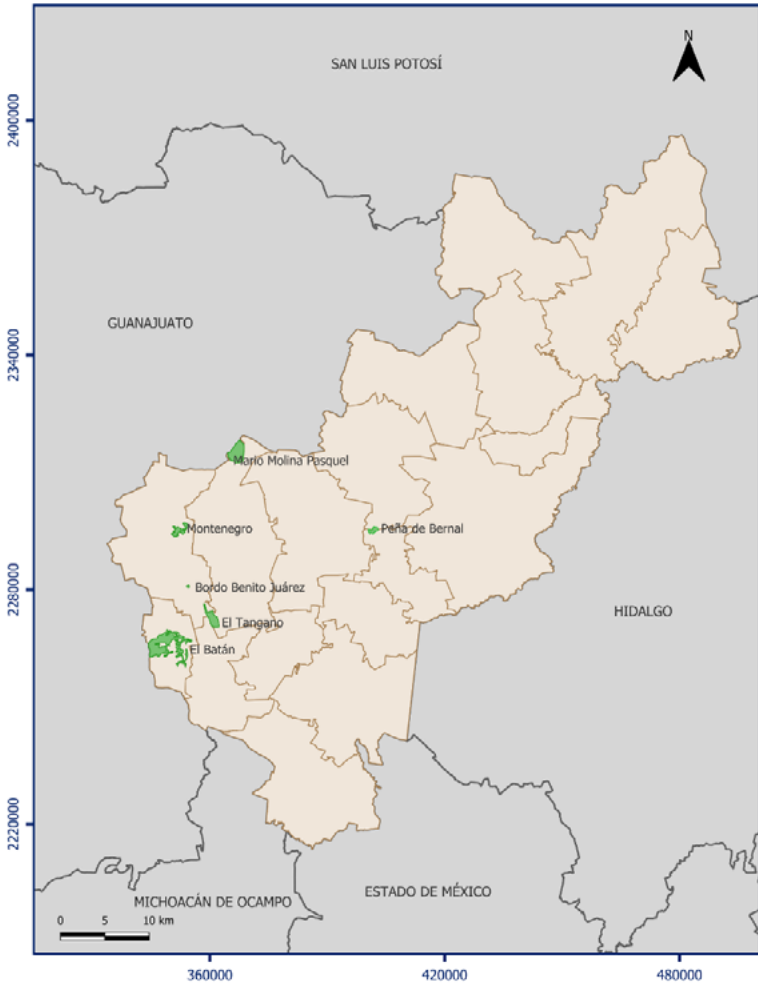
Es claro que el medio ambiente, como bien jurídico, debe ser tutelado de forma suficiente, mediante un ordenamiento que permita su uso y disfrute, pero con candados que establezcan grados de protección, independientes de quien es el titular del mismo, y el interés difuso con el que cuenta, permita herramientas de defensa a cualquier grupo social, ya tengan o no una afectación directa.

ANEXOS

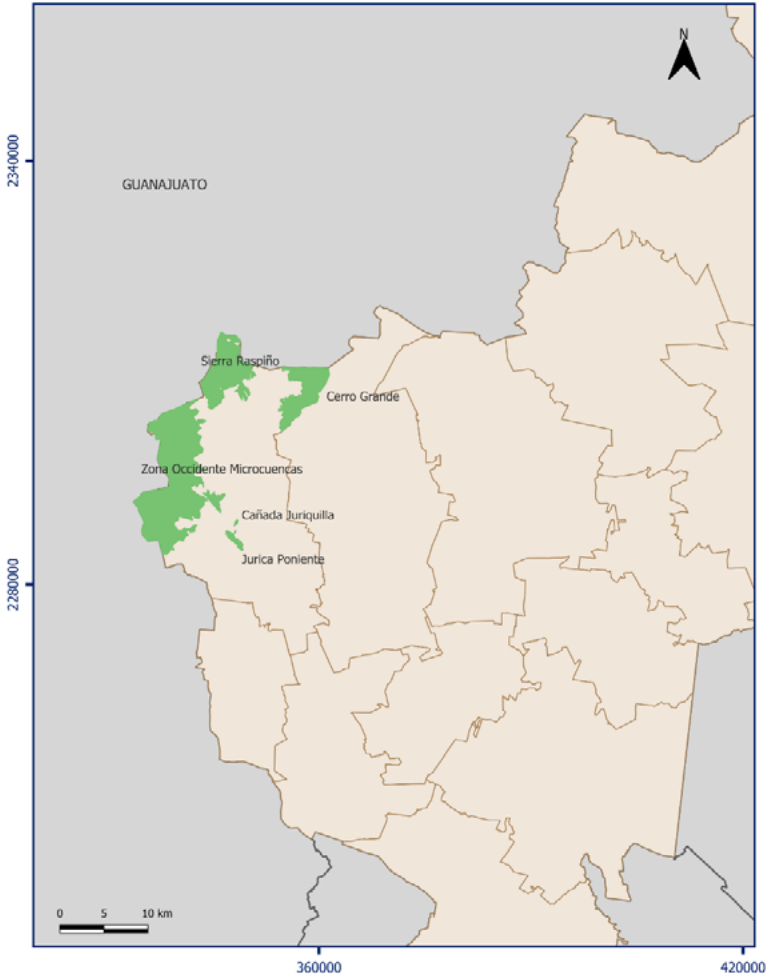
MAPAS Y TABLAS DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS EN QUERÉTARO



Elaborado por: Daniela Lorena Romero Islas y
Araceli Salinas Chaparro



Elaborado por: Daniela Lorena Romero Islas y Araceli Salinas Chaparro



Elaborado por: Daniela Lorena Romero Islas y
Araceli Salinas Chaparro

ANP'S FEDERALES

ORDEN	ÁREA NATURAL PROTEGIDA	CATEGORÍA	MUNICIPIOS	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE ESTATAL
	Cerro de las Campanas	Parque Nacional	Querétaro	3.80	0.00
	El Cimatario	Parque Nacional	Corregidora Huimilpan Querétaro	2,447.87	0.21
Orden Federal	Sierra Gorda	Reserva de la Biósfera	Arroyo Seco Jalpan de Serra Landa de Matamoros Peñamiller Pinal de Amoles	383,567.44	32.82

ANP'S ESTATALES

ORDEN	ÁREA NATURAL PROTEGIDA	CATEGORÍA	MUNICIPIOS	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE ESTATAL
	Zona Protectora Forestal	Área de Protección de Recursos Naturales	Amealco de Bonfil San Juan del Río	23,255.00	1.99
	Mario Molina Pasquel "El Pinalito"	Reserva Estatal	El Marqués	1592.52	0.14
	El Tángano	Zona Sujeta a Conservación Ecológica	El Marqués Huimilpan Querétaro	717.68	0.06
Orden Federal	Bordo Benito Juárez	Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población con Subcategoría de Parque Intraurbano	Querétaro	27.61	0.00
	El Tángano II	Zona de Reserva Ecológica	El Marqués Huimilpan	137.59	0.01
	Peña de Bernal	Paisaje Protegido	Ezequiel Montes Tolimán	263.91	0.02
	El Batán	Zona de Reserva Ecológica	Corregidora	3,341.57	0.29

ANP'S MUNICIPIO DE QUERÉTARO

ORDEN	ÁREA NATURAL PROTEGIDA	CATEGORÍA	MUNICIPIOS	SUPERFICIE (HECTÁREAS)	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE ESTATAL
	Zona Occidental de Microcuencas	Zona Sujeta a Conservación Ecológica	Querétaro	12,234.05	1.05
	Jurica Poniente	Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población con Subcategoría de Parque Intraurbano	Querétaro	224.11	0.02
Orden Municipal	Cañada Juriquilla	Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población con Subcategoría de Parque Intraurbano	Querétaro	22.06	0.00
	Sierra de El Raspiño	Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población con Subcategoría de Parque Intraurbano	Querétaro	4,104.17	0.35
	Cerro Grande	Zona de Preservación Ecológica de Centros de Población con Subcategoría de Parque Intraurbano	Querétaro	2,989.18	0.26

BIBLIOGRAFÍA

- ▶ ALANIS ORTEGA, Gustavo Adolfo, Derecho a un medio ambiente sano, extraído de <http://biblio.juridicas.unam.mx>, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2013
- ▶ ÁLVAREZ I. Ledesma, Mario. El Reconocimiento de los Servicios Notariales y Registrales como Derecho Humano en la Ciudad de México, extraído del libro Justicia constitucional y Derecho Notarial, Investigaciones Jurídicas del Notariado, Edit. Tirant lo Blanch, 2021
- ▶ ANGULO CARRERA, Alejandro, La Renta Ambiental, Ordenamiento Ecológico y acción ciudadana, Co edit. Instituto Queretano de la Cultura y las artes, Programa televisivo “un Mundo Verde”, IUS Natura Consultoría & Litigio, Instituto de Investigaciones Económicas UNAM, 2012
- ▶ ANGULO CARRERA, Alejandro, Justicia Socioambiental y derecho a la ciudad en Querétaro, Coedit. Programa televisivo “un Mundo Verde”, IUS Natura Consultoría & Litigio, Ambientalistas de Querétaro, 2018
- ▶ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, Fundamentos del Derecho Notarial. 2da. Edic., Edit. Sista S.A. de C.V., México, 1994

- BRAÑES, Ballesteros Raúl, “Manual de Derecho ambiental mexicano”, Política y Derecho, Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 2da. Edic., 2000
- CARPIZO, Jorge, “Los derechos humanos de solidaridad”, Reforma judicial, Revista mexicana de justicia, México, Asociación Mexicana de impartidores de justicia- UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, No. 19, enero-junio 2012
- CUMELLA, Gaminde Antonio, Navarro Flores Jorge, Los bienes y derechos de dominio público y el Registro de la Propiedad, Edit. Tirant lo Blanch, 2014
- ESQUIVEL, Zubiri, Jorge Luis, Derecho Notarial y Registral, Edit. Trillas, México, 2017
- FERRAJOLI, Luigi, Por una Constitución de la Tierra: La humanidad en la encrucijada, Edit. Trotta. 2022.
- GUERRA URBIOLA, Braulio, El Planeta como bien jurídico a Tutelar y Derecho para la coexistencia Global, Edit. Porrúa, México, 2017
- GUTIERREZ NÁJERA Raquel, Introducción al Estudio del Derecho Ambiental, Edit. Porrúa, México, 5ta. Ed., 2003
- MARISCAL Ureta, Karla Elizabeth, Medio Ambiente Sano, Derecho Colectivo Global 1a. Ed., México, Editorial Porrúa, 2015
- MORALES, Lechuga, Ignacio R., El notariado como operación jurídica en el control de convencionalidad, extraído del libro Justicia constitucional y Derecho Notarial, Investigaciones Jurídicas del Notariado, Edit. Tirant lo Blanch, 2021
- RÍOS, Hellig, Jorge, Derecho Notarial, Revista Mexicana de Derecho, año 1, núm. 1, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Edit. McGraw-Hill, México, 1999

- ROSILLO PANTOJA, Izarely, Políticas Públicas ambientales. Un enfoque jurídico administrativo y social. Edit. Gedisa-UAQ, 2021
- VIGUERA FIGUEROA, Hernán, “Derechos colectivos. Reflexiones acerca de la lectura ecológica de los derechos fundamentales y sus consecuencias”, en Cascajo Castro, José Luis (dir.), La protección de los derechos en Latinoamérica desde una perspectiva comparada, Salamanca, Ratio Legis, Librería Jurídica, 2013
- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, México, Porrúa-UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1987
- Real Academia de la Lengua Española. Diccionario de la Lengua Española. 22ª. Ed., España, Real Academia Española. Extraído de:
<http://lema.rae.es/drae/?val=derechos%20humanos>
- Leyes Generales y Federales Extraído de:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>
- **Código Ambiental del Estado de Querétaro**, Extraído de:
https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLQ/InvEst/Leyes/001_60.pdf
- **Constitución Política del Estado de Querétaro**, Extraído de: https://site.legislaturaqueretaro.gob.mx/CloudPLQ/InvEst/Leyes/001_60.pdf
- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, Extraído de
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** Extraído de:
https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf

- ▶ **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**,
Extraído de:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LOAPF.pdf>

- ▶ **Ley del Notariado del Estado de Querétaro**, Extraído de:
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY088.pdf>

- ▶ **Ley Registral del Estado de Querétaro**, Extraído de:
https://cerlin.ciasgro.gob.mx/app_assets/portal_assets/docs/MARCO_JURIDICO/leyRegistralDelEstadodeQro.pdf

- ▶ **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Áreas Naturales Protegidas**. Extraído de:
https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_ANP.pdf



QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

“Este programa es público, ajeno a cualquier partido político.
Queda prohibido su uso para fines distintos a los establecidos
en el programa”.