



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO AUTORIDAD
RESPONSABLE**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

JOSEFINA CORREA ALCANTAR

ASESOR: FERNANDO GUADALUPE FLORES TREJO

México, D.F.

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

CAPITULO I

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	Pág.
A) PROLEGOMENOS	3
B) SU ORGANIZACION	12
C) SISTEMA REGISTRAL	37
D) PROCEDIMIENTO REGISTRAL	48

CAPITULO II

EL AMPARO Y LA SUSPENSION

A) MEDIOS DE CONTROL	58
B) PARTES EN EL JUICIO DE AMPARO	61
C) ACTO DE AUTORIDAD	66
D) INFORME JUSTIFICADO	68
E) EL AMPARO INDIRECTO Y LA SUSPENSION	69
F) EL AMPARO DIRECTO Y LA SUSPENSION	72

CAPITULO III

DIVERSAS HIPOTESIS EN QUE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ACTUA COMO AUTORIDAD RESPONSABLE

A) MATERIA CIVIL	78
B) MATERIA PENAL	81
C) MATERIA ADMINISTRATIVA	93
CONCLUSIONES	95
BIBLIOGRAFIA	100

C A P I T U L O I

"EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO"

- A) PROLEGOMENOS
- B) SU ORGANIZACION
- C) SISTEMA REGISTRAL
- D) **PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN MEXICO

A) PROLEGOMENOS

El Registro Público de la Propiedad en México, tiene raíces profundas en el Derecho Hipotecario Español, el cual se basa en un sistema eminentemente "hipotecario". En un principio se le consideraba como un vicio a causa del reflejo impropio de la cosa, al deslizarse en fraudes debido al ocultamiento que la revestía, por lo que con posterioridad la Corona instituyó los Oficios de Hipotecas, en los cuales una persona se encargaba de llevar un libro para la inscripción de los Censos de Hipotecas, respecto de los bienes que se adquirían, con la característica de publicidad, evitando así el problema de los fraudes causados por el ocultamiento de la cosa.

Los Oficios de Hipotecas se regularon en 1743, mediante la Bula "Inter Coetera", determinando la demarcación sobre las tierras descubiertas por la Corona Española.

El 31 de enero de 1768 se dictaron instrucciones a los señores fiscales de Hacienda, para que dieran cumplimiento a las disposiciones relativas a los Oficios de Hipotecas; instrucciones que se aplicaron en la Nueva España en las ciudades y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba.

Un escribano se encargaba de registrar escrituras de hipotecas, cobrándose un peso por cada inscripción, cancelación o anotación marginal; siendo el servicio de dos pesos si no se proporcionaban datos. El pago se hacía por cada partida

si no había partida, se pagaban veinte reales. (1)

Las hipotecas especiales de bienes, se registraban - en un período de veinticuatro horas o en tres días si el documento era anterior y antiguo a la publicación de las Cédulas Reales.

En 1789, se publicó la Real Cédula sobre Anotaciones de Hipotecas, para complementar las instrucciones a los fiscales de la Nueva España; además para que las demás autoridades sobre todo: INTENDENTES, JUSTICIAS, REAL AUDIENCIA, REAL SALA DEL CRIMEN, ASESOR GENERAL, OBISPOS, SECULARES, ECLESIASTICOS Y JUZGADOS DE LA CAPITAL, quedaran entendidos. (2)

La CONSTITUCION FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, sancionada y jurada por el CONGRESO GENERAL CONSTITUYENTE el día 5 de febrero de 1857, en su título V, intitulado: - "De los Estados de la Federación, en el artículo 115, se prevé por primera vez en materia de registro lo siguiente:

Artículo 115.- En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso puede por medio de leyes generales prescribir la manera de probar - dichos actos, registros y procedimientos y el efecto de ellos.

Mismo contenido en sentido más amplio, lo contemplamos en el Artículo 121 de nuestra Constitución vigente (1917).

En relación a lo aludido en la parte inicial de este Capítulo, haremos referencia a la Ley Hipotecaria Española de 1861, toda vez que sirvió de antecedente a nuestro Derecho Registral.

Esta Ley, en su artículo 2o., indica:

- (1) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad. - Editorial Porrúa, S.A. México 1979.- Pág. 24.
- (2) IBIDEM. Pag 27.

"En el registro a cargo de funcionarios que se llamarán registradores, se inscribirán:

- 1).- Títulos traslativos de dominio de los inmuebles de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- 2).- Los títulos que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y cualesquiera reales.
- 3).- Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguien bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea en la obligación de transmitirlos a otros, o de invertir su importe en objetos determinados.
- 4).- Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, o la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción o cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- 5).- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en que se hayan anticipado las rentas de tres o más años. " (3)

Por otra parte, el Código Civil de 1870, fue el producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, ordenadas en esta época por el Presidente de la República, Don Benito Juárez. Este ordenamiento fijó las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado "REGISTRO PUBLICO", para toda población que tuviera Tribunal de Primera Instancia.

(3) PEREZ LASALA, José Luis.- Derecho Proprietario Registral.- Depalma, Buenos Aires, 1965.- Pág. 686.

La exposición de motivos de este Código, manifiesta en materia de Registro Público de la Propiedad, lo siguiente:

TITULO VEINTITRES
DEL REGISTRO PUBLICO

"Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión, a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles". (4)

El mencionado título XXIII, del Código antes referido, se reglamentó por acuerdo oficial de 28 de febrero de 1871, con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Este Reglamento se refirió:

- I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deban llevarse.
- II.- De los títulos sujetos a inscripción.
- III.- De la forma y efectos de la inscripción.
- IV.- De la rectificación de los asientos del Registro.
- V.- De la publicidad del Registro.

CODIGO CIVIL DE 1884: Entra en vigor el 1o. de Junio del mismo año, siguiendo casi textualmente al Código de 1870, y en cuatro capítulos referidos al Registro Público de la Propiedad, indica los actos materia de inscripción, como a continuación se indica:

- I.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad.- México, 1980.- Pág. 89.

- II.- Registro de hipotecas.
- III.- Registro de arrendamientos.
- IV.- Registro de sentencias.

Siendo materia de Registro, los títulos que constaban en escritura pública, sentencias y providencias judiciales debidamente legalizadas. (5)

Tanto el Código de 1870, como el de 1884, incluyeron un sistema declarativo, aunque la hipoteca varía con la inscripción en el Registro y hasta entonces producía efectos; esta operación revestía un carácter constitutivo.

REGLAMENTO DE 1921: Fue expedido el 8 de agosto del mismo año. Este ordenamiento consta de 164 artículos en catorce capítulos, en el siguiente orden:

- 1o.- Del Registro en general y del personal de la oficina.
- 2o.- Secciones del Registro.
- 3o.- Libros del Registro.
- 4o.- De las inscripciones en general.
- 5o.- Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones.
- 6o.- De la rectificación de los actos del Registro.
- 7o.- De las inscripciones de la Sección Primera.
- 8o.- De las inscripciones en la Sección Segunda.
- 10o.- De la Sección Cuarta.
- 11o.- Del Archivo.
- 12o.- De la extinción de la inscripción
- 13o.- De las Certificaciones.
- 14o.- Del Departamento de Entradas. (6)

(5) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. cit. pág. 90

(6) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. cit. pág. 91

CODIGO CIVIL DE 1928: Entró en vigencia en 1932.

Establece en su título segundo dividido en cinco capítulos, - las disposiciones legales referentes al Registro Público de la Propiedad.

El Artículo 3002, a la letra indica:

"Se inscribirán en el Registro:

- I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, arava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio de familia;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres;
- IV.- La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II, artículo 2310;
- V.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859;
- VI.- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que las reforme;
- VII.- La escritura constitutiva de las asociaciones y la que las reforme;
- VIII.- Las fundaciones de beneficencia privada;
- IX.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I;
- X.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el Registro después de la muerte del testador;
- XI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.

- XII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;
- XIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuum - promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;
- XIV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

REGLAMENTO DEL 21 DE JUNIO DE 1940: Este reglamento - fue dictado y publicado durante el periodo del General Lázaro Cárdenas, en el Diario Oficial de 18 de junio del mismo año. - Dicho ordenamiento es de un contenido más amplio en relación al de 1921; por lo que agregamos los siguientes aspectos:

- a) Anotaciones marginales,
- b) De la Sección Quinta,
- c) De los Indices,
- d) De la rectificación de documentos privados,
- e) De la Sección Sexta, y
- f) De la Sección Séptima.

Este reglamento, en cuanto a la organización del Registro lo manejaban: Director, Registradores, Jefe de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales.

El proyecto del Reglamento de 1952, no entró en vigor, pero sí fue de aplicación práctica.

El Código de 1928, fue modificado en materia de Registro Público de la Propiedad, por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de Enero de 1979, incrementándose el título de la tercera parte del Libro Tercero en treinta artículos.

Estas reformas son importantes por contener la inclusión del SISTEMA DE FOLIO REAL, en el que actualmente se realizan las inscripciones, y no en libros, como se venían practicando.

Por lo que de acuerdo a las modificaciones al Código Civil de 1928, el artículo 3005 a la letra dice:

"Sólo se registran:

Los actos ejecutados, los contratos otorgados, y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que -- consten de manera auténtica;
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez de Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".

Complementa lo anterior el precepto 3042, dando la pauta para los actos o contratos inscribibles o anotables, indicando:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Para anotaciones preventivas el artículo 3043, dice:

"Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modi-

- ...ción o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
 - III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
 - IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
 - V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada por el Registrador;
 - VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2852;
 - VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
 - VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
 - IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.

REGLAMENTO DE 17 DE ENERO DE 1979: Este Reglamento fue de efímera vigencia, ya que fue derogado por el que se publicó en el Diario Oficial el 6 de mayo de 1980.

El nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, contiene las siguientes innovaciones: La incorporación del Archivo General de Notarías a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el cambio de denominación de Secciones, por el de Oficinas de la propia Dependencia. (7)

(7) Reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de mayo de 1980.

El mismo Reglamento en su Artículo 3.º y en base a las reformas del mismo publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de Mayo de 1980, prevé la organización interna de la Institución registral en la forma esbozada en el siguiente tema.

B).- SU ORGANIZACION.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se encuentra organizado con los métodos y formas que señala el Reglamento, en virtud de que así lo estatuye el Código Civil vigente en el precepto 3000, que a la letra dice: "EL REGISTRO PUBLICO FUNCIONARA CONFORME AL SISTEMA Y METODOS QUE DETERMINE EL REGLAMENTO".

El Reglamento a que haremos referencia, se publicó el seis de Mayo de mil novecientos ochenta, en el Diario Oficial de la Federación; abrogando al anterior que entró en vigor el tres de enero de mil novecientos setenta y nueve, por contener importantes reformas en dos aspectos que son a saber: La Dependencia del Archivo General de Notarías que pasa a formar parte del Registro Público de la Propiedad, por una parte, y por otra, el cambio de denominación de Secciones por el de Oficinas, integrantes de la Institución Registral.

El Reglamento como un conjunto de normas secundarias, define el Registro Público de la Propiedad, en su artículo primero, "como la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la ley, precisen de este requisito para surtir efectos ante terceros". (8)

Por otra parte, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, es una Dependencia del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada la función regis-

(8) Definición tomada del Reglamento del Registro Público de Propiedad del Distrito Federal, reformado en 1980.

tral en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, del Reglamento y demás disposiciones Legislativas y reglamentarias encaminadas al ejercicio de la función registral.

La actual organización de la Institución registral, - la establece el Reglamento en cuestión, en el orden siguiente:

- I.- Dirección
- II.- Subdirección
- III.- Cuerpo de Auxiliares
- IV.- Oficina Jurídica
- V.- Oficina Administrativa y de Control
- VI.- Oficina de Oficialía de Partes
- VII.- Oficina de Calificación e Inscripción
- VIII.- Oficina de Certificaciones e Indices
- IX.- Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística
- X.- Oficina de Implementación Técnica
- XI.- Oficina de Archivo de Notarías, y
- XII.- Biblioteca y Archivo.

A continuación haremos referencia a las funciones más relevantes de los enunciados que anteceden, por considerar que son las encausadas a llevar a cabo la función registral, en vista de que algunas Oficinas son meramente administrativas o técnicas.

DIRECCION

Obviamente y por el orden jerárquico que guarda la organización, haremos mención en primer término a la Dirección, que asume el Director General del Registro Público de la Propiedad, como máximo dirigente, en quien se deposita la FE PUBLICA REGISTRAL, y la función en sí se concentra en él, quien se auxilia de los colaboradores necesarios en orden de continuación de su personalidad jurídica para llevar a cabo las funciones que por ley son de su competencia.

Son atribuciones del Director:

1.- Ejercer la función directiva de la Institución, - coordinando las actividades registrales, promoviendo planes, - programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y - empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para - el mejor funcionamiento del mismo.

2.- Coordinar las actividades encaminadas a obtener - la inscripción de los predios sustraídos al sistema registral - e instrumentar los procedimientos que para esos fines señalan - las leyes . (9).

Esta función se ha llevado a cabo con gran éxito, de - bido a las campañas de regularización de la tenencia de la -- tierra, ya que un gran número DE COLONIAS DEL DISTRITO FEDERAL se han incorporado al sistema registral.

3.- Girar instructivos y circulares tendientes a unificar criterios, uniformar la práctica registral y proporcionar orientación para evitar controversias; estos instrumentos tendrán carácter obligatorio para el personal de la Institución a partir de la fecha de su publicación en el BOLETIN del Registro Público de la Propiedad.

4.- Conocer del recurso administrativo, en los casos de inconformidad por parte de los usuarios del servicio con -- los resultados de la calificación registral.

Para conocer de este recurso, el Director recurre al CUERPO DE AUXILIARES, quienes con apego a las leyes, resolverán en definitiva la procedencia o improcedencia del registro de los documentos o testimonios que les sean turnados, dando - de inmediato cuenta al Director del resultado, para el trámite correspondiente a cada caso.

5.- Delegar en los abogados de la OFICINA JURIDICA - la representación de la Dirección, para que la ejerzan en - aquellos casos controvertidos en que la Institución sea parte.

(9) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, artículo 40., fracciones II y III, referentes a las funciones del Director.

La Institución es parte de los Juicios de Prescripciones, amparos, inscripciones de embargos, remates y cuando hay terceros perjudicados.

El principio de la FE PUBLICA REGISTRAL, constituye la razón de ser del Registro en su función específica de aseguramiento del tráfico jurídico de los inmuebles inmatriculados, -- para la protección a terceros de buena fe.

Este principio es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que pretenda proteger las adquisiciones que -- por negocio jurídico efectúen terceros adquirentes basados en -- el contenido del Registro en relación al bien materia de operación.

La Ley indica el exacto contenido de las inscripciones registrales, tanto, que nuestro Código Civil únicamente establece rectificación por error material y por error de concepto.

La misma disposición la podemos ver en los artículos -- 154, 155, 156 y siguientes del Reglamento del Registro Público -- de la Propiedad.

Según Roca Sastre, la Fe Pública Registral. "actúa a -- modo de ficción de veracidad de que la ley inviste a los asien- -- tos practicados en la correspondiente hoja registral, que cons- -- tata la existencia, extensión y titularidad de los derechos -- reales inmobiliarios registrados y cuya adquisición por el ter- -- cero es mantenida en las circunstancias especificadas por la -- ley " (10)

Colín Sánchez Guillermo, apunta que la fe Pública re- -- gistral tiene como finalidad: "Resolver la discrepancia entre -- la verdad real de cada uno de los instrumentos registrales con- -- los datos contenidos en el Registro"

Como consecuencia, el adquirente estará a salvo de to- -- do lo que conste en la inscripción, opinando que en nuestro de-

(10) ROCA SASTRE. Derecho Hipotecario Español: Editorial Bosch, S.A. Bar- celona, 1979, Tomo 2. Pag. 529.

recto se reconoce este principio como regla general, pero permite la rectificación. (11)

SUBDIRECCION

En razón de lo anterior y en segundo orden, el Director General se auxilia del Subdirector para el despacho de los asuntos propios de su cargo; de esta manera corresponde al Subdirector:

- 1.- Despachar los asuntos que no estén reservados expresamente al Director.
- 2.- Transmitir a los demás funcionarios y empleados, los acuerdos y determinaciones del Director y acordar con los mismos, asuntos de su competencia.
- 3.- Suplir al Director en sus ausencias temporales.
- 4.- Controlar y supervisar las labores de las diversas oficinas de la Institución. (Arts. 6o. y 7o.)

CUERPO DE AUXILIARES

El Cuerpo de Auxiliares de la Dirección se avoca al estudio de los documentos que le sean turnados por el Director y a los casos referentes al recurso administrativo interpuesto por los usuarios del servicio registral, en los supuestos de inconformidad.

Corresponde a los auxiliares:

- 1.- Realizar funciones de inspección y control de las diversas dependencias de la Institución.
- 2.- Emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Oficina Jurídica, y de inmediato, participar sus conclusiones al Director, para mejor proveer en ocasión de ser interpuesto el recurso administrativo.

(11) COLIN SANCHEZ, Guillermo.- Op. Cit. Pág. 81 y sig.

3.- Avocarse a la calificación de los documentos o solicitudes que les turne el Director, dando cuenta a éste de los resultados de su gestión.

4.- Realizar estudios para el mejoramiento del sistema, sometiéndolo a la consideración del Director, y

5.- Las demás atribuciones que el propio Director les señale.

Estos asuntos deberán resolverse con el debido apego a las leyes, por lo que debe imperar el "Principio de Legalidad", mismo que se viene ejerciendo desde la Calificación del documento, realizada por el Registrador.

OFICINA JURIDICA

Esta Oficina se encarga principalmente, de emitir su opinión sobre cada uno de los asuntos que les sean encomendados por el Director y de los demás que turne la Oficina de Calificación e Inscripción, que de acuerdo con la calificación registral, no hayan resultado aptos para su registro, por lo que esta oficina llevando a cabo nuevamente un estudio minucioso del documento o testimonio en los términos del artículo 13, fracción V del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con firma, modifica o revoca, las determinaciones suspensivas o negatorias de los Registradores.

Este mismo artículo, determina las demás funciones que corresponden a los integrantes de la Oficina en cuestión, de la forma siguiente:

1.- Intervenir en representación del Director en todos aquellos juicios en que el Registro Público de la Propiedad sea parte;

2.- Observar minuciosamente las disposiciones previstas por la Ley de Amparo, especialmente cuando el Director sea señalado como autoridad responsable;

3.- Emitir opinión jurídica de aquellos asuntos que para su estudio les encomiende el Director e instrumentar los pro

cedimientos para la incorporación al Registro de los predios sus-
traídos del sistema, dando cuenta de ello al Director para su -
aprobación y efectos jurídicos correspondientes;

4.- Conocer de los asuntos que les turnen los Registra-
dores y la Oficina de Certificaciones e Indices, en los casos de
suspensión o denegación del servicio;

5.- Proponer al Director la adopción de medios encamina-
dos a hacer más expedita la aplicación de las disposiciones lega-
les que regulen la materia registral;

6.- Recopilar los precedentes judiciales y la Jurispru-
dencia de la Suprema Corte de la Nación en todo lo relacionado -
con el Registro, para los efectos de su publicación en el Boletín,
previo acuerdo del Director, y

7.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la -
Institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio -
en el orden registral y fiscal. (12)

Desde la calificación registral, y sobre todo en la re-
visión que vuelve a hacer la Oficina Jurídica, respecto de los -
documentos que le sean turnados, debe operar el PRINCIPIO DE LA
LEGALIDAD, que impone que los títulos que pretendan inscribirse
en el Registro Público de la Propiedad, sean sometidos a un pre-
vio examen, verificación o calificación a fin de que se declare
su validez respecto a los asientos registrales que obren en los
libros o en los Folios Reales en exactitud y concordancia jurí-
ca.

La calificación de los títulos constituye el medio o -
instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, me-
diante la cual los títulos son rechazados o suspendidos temporal-
mente, ya que, se registrarán títulos correctos, registral o
físicamente.

Según Roca Sastre, la calificación consiste: "en el exa-
men, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos -
presentados a registro verifica el Registrador antes de proceder

(12) Reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicadas -
en el Diario Oficial de la Federación el 6 de Mayo de 1980.

a la inscripción en sentido amplio de los mismos, registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspendiendo su inscripción cuando no estén con arreglo a Derecho". (13)

En nuestro citado Código Civil, en el Artículo 3021, se determina en qué casos el Registrador suspenderá o denegará los documentos, en las siguientes fracciones:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.- Cuando el documento no revista las formas intrínsecas que establezca la Ley;
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto de la obligación garantizada; y
- VII.- Cuando falte algún requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

FUNCION CALIFICADORA

El principio de legalidad como se dijo antes, se hace efectivo mediante la función calificadora encomendada al Registrador, quien califica el documento, determinándolo apto para su

(13) ROCA SASTRE.- Op. Cit. Pá. 259. Tomo II

inscripción.

Es importante la función calificadora por estar en consonancia con los efectos que produce la inscripción, en cuanto integra el contenido del Registro Público de la Propiedad, con los efectos derivados del principio de legitimación y sobre todo, los del principio de fe pública registral. Cuanto más enérgicos sean los efectos de un sistema inmobiliario registral -- atribuya a la inscripción, tanto más será importante la función calificadora del Registrador.

"La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella, podrá reclamarla en juicio. Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título".

Esta disposición no es de exacto cumplimiento, debido a que el documento sale sin registro y pierde su prelación de primer ingreso, en los casos de no ser aclarado en términos por los interesados en los casos establecidos por el Reglamento.

Otra limitación a la calificación llevada a cabo por el Registrador, la fija el Art. 95 del Reglamento, que dice: Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad... tengan interés en el asunto sobre que ver-se el documento a calificar.

Por otra parte, el Registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decrete una ins-

cripción, anotación o cancelación; pero si a su juicio concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deban practicarse aquellas, pondrá el caso en conocimiento de la Oficina Jurídica para que por su conducto, se dé aviso a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente.

Tratándose de autoridad administrativa, solamente podrá practicarse el asiento si así lo ordena el Director del Registro. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el Registrador o el Director del Registro sean parte, se cumplirán de inmediato. (Art. 100 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

OFICINA ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL

Esta Oficina como todas las demás, está integrada por un jefe y el personal necesario para el desempeño de sus funciones.

Aunque esta Oficina es meramente administrativa, algunas de las siguientes funciones son importantes para que resulte más expedito el despacho de los asuntos registrales; además de formular el proyecto del presupuesto anual, los estudios contables de la Dirección, destacando así mismo las siguientes facultades:

(Fracciones III, IV, V y VI del Art. 14 del Reglamento, por considerarse de mayor relevancia)

III.- "Formular y controlar el inventario de libros del archivo, de la biblioteca, folios reales y demás documentos del Registro"...

IV.- Dotar a todas las dependencias de la Dirección del material y mobiliario necesarios para su correcto funcionamiento, así como atender a la restauración de libros, folios y otros documentos susceptibles de deterioro por el uso;

V.- Controlar las suscripciones y distribuciones del Boletín del Registro Público de la Propiedad;

VI.- Sugerir a la Dirección las medidas encaminadas a una correcta ubicación del personal administrativo para la mejor impartición del servicio;

OFICINA DE OFICIALIA DE PARTES

Estará a cargo de un jefe denominado Oficial de Partes, quien:

I.- Vigilará la correcta y ordenada recepción de los documentos que, por cualquier concepto ingresen al Registro;

II.- Turnará sin demora los documentos ingresados al personal encargado de la elaboración del Folio Diario de Entrada y Trámite;

III.- Vigilar la pronta selección de los documentos con arreglo a la Oficina a que deban destinarse;

IV.- Remitir los documentos al Jefe de la Oficina a que correspondan, acompañandos del Folio Diario de Entrada y Trámi-

te...;

V.- La pronta entrega de los documentos de trámite cumplido, lo mismo si se resuelve en términos positivos o negativos la instancia respectiva;

VI.- Remitir al Archivo del Departamento del Distrito Federal, los documentos que en un término de 30 días no fueron recogidos por los interesados.

Esta Oficina es competente para recibir y dar entrada a todo tipo de documentos con referencia de registro, anotación e información; por lo que aludiendo a testimonios registrables, mediante EL FOLIO DIARIO DE ENTRADA Y TRAMITE, el interesado solicita los actos materia de registro; mismos que debe contener el testimonio o documento.

Por lo que es de tomarse en consideración el principio registral denominado "principio de rogación".

El principio de rogación, es un principio de carácter formal, consistente en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud del interesado en el registro de una o más operaciones consignadas en instrumento público o privado.

En el registro inmobiliario mexicano, este principio se plasma en el Folio Diario de Entrada y Trámite, mismo que una de sus partes es exclusiva para indicar las operaciones registrables, su monto y la cantidad correspondiente por concepto de derechos por registro.

Por lo tanto; la función del Registrador es rogada. El funcionario, aunque se percate que el registro es inexacto por

no haberse registrado alguna operación que jurídicamente se considere que debe ser anterior a la que se pretenda registrar, no puede proceder de oficio a dicha inscripción, sino que ha de esperar a que el interesado la solicite, para dar cumplimiento al principio de "Tracto Sucesivo".

Roca Sastre, dice al respecto que "ni siquiera cuando - para la inscripción de un título precise la previa inscripción de otro intermedio o la inmatriculación de la finca, podrá el - Registrador exigir que se practique la previa inscripción o el asiento inmatriculador que corresponda, sino que serán los interesados quienes deban obrar al efecto...". (14)

El principio de rogación o instancia, radica en que el Registro Público de la Propiedad es una institución pública, - puesta al servicio e interés del público en general. La inscripción es en general, voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con coactividad, como en los casos de registros con fines fiscales.

"La ley puede atribuir efectos más o menos intensos, - que hagan de la inscripción un requisito de cumplimiento casi - indispensable, pero sin exigirla como necesaria hasta imponer - al Registrador que la efectúe de oficio".

De lo anterior resulta que la petición de inscripción - es el elemento fundamental del "principio de rogación".

Roca Sastre, define el principio de rogación en los siguientes términos: "La petición de inscripción es LA DECLARACION DE VOLUNTAD, UNILATERAL Y RECEPTIVA EMANADA DE LAS PERSO--

(14) ROCA SASTRE, Op. Cit. Pág. 62.

NAS DETERMINADAS POR LA LEY, EN SOLICITUD AL REGISTRADOR DE QUE SE PROCEDA A PRACTICAR EL ASIENTO REGISTRAL QUE CORRESPONDA A LA INDOLE DEL TITULO REGISTRABLE Y QUE MEDIANTE LA PRESENTACION DE ESTE REGISTRO DA COMIENZO AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. (15)

¿Quiénes pueden solicitar el Registro? Encontramos respuesta en el Art. 3018 del Código Civil del Distrito Federal -- que a la letra dice: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó; con nota de quedar registrados con tal fecha y bajo tal número. (16)

OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION

Un jefe, es la persona que se hace cargo de esta Oficina, además, un equipo de once o doce registradores, mecanógrafos y demás personal.

De acuerdo al artículo 23 del Reglamento, el Jefe de la Oficina se encarga:

I.- De hacer la distribución diaria de los documentos entre los Registradores para los efectos de su calificación registral y la correspondiente fijación de los derechos que se han pagado previamente.

(15) ROCA SASTRE.- Op. Cit. Pág. 163

(16) Reformas al Código Civil, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de Enero de 1979.

Por parte nuestra, aclaramos que el pago de derechos se hace con anticipo a la entrada del documento al Registro; pero - cuando éstos no se encuentren debidamente cubiertos, el Registrador fundándose en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, y por medio de la Oficina Jurídica, exige el pago - complementario de los derechos que no se hayan devengado.

II.- Turnar de inmediato a la Sección Jurídica los documentos declarados ineptos para su inscripción, de acuerdo con la determinación de los Registradores.

III.- Vigilar que los asientos se practiquen en el "Folio de Derechos Reales" correspondiente, con toda propiedad, atento a las funciones del Código Civil.

"Los Registradores ejercerán la función calificadora". . establece el artículo 24 del Reglamento, correspondiéndoles las siguientes atribuciones:

I.- Realizar un estudio minucioso de los documentos - que les sean turnados, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenidos y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes.

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir.

III.- Dar cuenta al Jefe de la Oficina cuando éste lo solicite, de los fundamentos y resultados de la calificación.

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos en el Folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma. (Art. 25)

El Registrador es responsable de las omisiones y errores en que se incurra al llevar a cabo las inscripciones de los documentos o testimonios que ingresen para su registro. Por otra parte, la calificación debe hacerse cuidadosamente, atendiendo a las leyes referidas para cada una de las operaciones, así como - la de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal -

para el cobro de derechos por el servicio registral y el correcto pago de impuestos (traslación de dominio, adquisición de inmuebles...).

Por lo anteriormente expuesto y en relación a la calificación registral; se desprende, que debe imperar el PRINCIPIO DE LEGALIDAD para determinar la procedencia o improcedencia de los documentos.

PRINCIPIOS DE PRIORIDAD Y TRACTO SUCESIVO.

Las inscripciones se materializan en base a la legalidad que enviste el documento; operando los principios de legalidad, prioridad y tracto sucesivo:

El principio de prioridad, es el principio en virtud del cual el ACTO REGISTRABLE QUE PRIMERAMENTE INGRESE EN EL REGISTRO, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que siéndolo incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

La prioridad en el tiempo actúa en la realidad jurídica respecto de los derechos reales y de los actos a ellos relativos, principalmente cuando nacen por un acto jurídico.

La antigüedad en el Registro determina la preferencia de los derechos registrables. Cuando dos o más títulos referentes a una misma finca, sean susceptibles de tener acceso al Registro; el que primeramente se presente para su registro pasa a ocupar el lugar correspondiente, sea con carácter de excluyente o con carácter prelativo, siempre y cuando se inscriba en los folios del Registro.

Cuando el principio de prioridad opera con "preferencia excluyente", ello implica el CIERRE DEL REGISTRO.

Dándose tal preferencia excluyente o de superioridad de rango, el principio de prioridad impone a los Registradores la -

obligación de despachar los títulos relativos a una misma finca por el riguroso orden cronológico de su presentación en la Oficina de Oficialía de Partes.

Por lo tanto, el momento de presentación del título al Registro, es decisivo para determinar la preferencia excluyente del derecho objeto del título presentado. Este es el hecho fundamental del principio de prioridad. (17)

El aspecto excluyente, del principio de prioridad se produce por razón de incompatibilidad entre dos o más títulos relativos a derechos registrables relacionados.

Lo anterior podemos traducirlo en la siguiente aseveración: "el derecho que pertenezca a una persona, no puede pertenecer a otra a la vez" en relación a una misma finca, por lo que existe una imposibilidad sustancial.

Reafirmando lo anterior, el Código Civil establece la prelación en el artículo 3013 que reza: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución."

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se tuviere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se haya dado extemporáneamente.

También determina la prelación el artículo 3015, que a la letra dice: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción...". (18)

(17) ROCA SASTRE.- Op. Cit. Pág. 183.- Tomo II

(18) Reformas al Código Civil, 1979.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

En los sistemas de inscripción por fincas, se extiende al mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregstral, procurando que el historial jurídico de cada finca inscrita, respecto de los demás titulares registrales que hayan adquirido el dominio, figueren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas cronológicamente eslabonados unos con los otros, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, para que el titular registral actual sea el transferente posterior.

Así opera el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones en orden a los titulares sucesivos, para que los asientos registrales se ubiquen en orden al tiempo.

De lo anterior se desprende: que el tracto sucesivo, es la continuidad concatenada de los asientos registrados respecto de sus titulares.

El principio de tracto sucesivo, es un principio de orden, que exige concatenamiento en los asientos que en el presente, pasado o futuro concurren a formar el contenido del Registro, a través del cual giran los demás principios de Derecho Registral, principalmente los de fe pública registral y legitimación. (19)

En nuestro sistema, este principio opera bajo el régimen de previa inscripción del derecho a favor de la persona disponente del bien mueble o inmueble.

El Reglamento actual del Registro Público de la Propiedad en el Artículo 136, exige la continuidad de las inscripciones en la siguiente transcripción: "Cuando se presente a registro un título y estén pendientes de efectuarse una o más inscripciones necesarias para establecer la debida correlación entre los contenidos del folio respectivo y los del título cuya inscripción se pretende, deberán constar en este: La última --

inscripción existente y los actos pendientes de inscribir para mantener la continuidad del historial jurídico de la finca de que se trate.

En este caso, si el Registrador ya hubiese practicado las notas de presentación de los títulos cuya inscripción servirá de antecedente a la del documento ingresado en último término, extenderá la nota de presentación de éste; pero no procederá a su inscripción hasta que se establezca la debida secuencia registral. Si esto no se lograra durante la vigencia de las notas de presentación de los títulos precedentes, se cancelará la del título subsecuente, aún cuando no se haya extinguido el plazo para su caducidad. (20)

El principio de tracto sucesivo, tiene aplicación general a toda mutación de derechos reales inmobiliarios que pretenden inscribirse en el Registro, bien procedan de un acto jurídico, o de una sentencia judicial, de una expropiación; etc.

Este principio otorga las siguientes ventajas:

- a) Permite la inscripción únicamente a los actos positivos emanados del titular registral.
- b) Proteger los derechos inscritos, dificultando fraudes y estafas.
- c) Impedir que se inscriban títulos apócrifos, evitando así el desprestigio del Registro, y
- d) Determinar con exactitud la preexistencia del derecho en el patrimonio del transmitente; haciendo que en todo momento se conozca la historia jurídica de la finca, organizando así la propiedad registrada.

Por otra parte, el principio de especialidad denota un criterio particularizador que revela un objetivo de concreción, especificación o determinación para eliminar redes de confusión en los efectos de publicidad registral.

El Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada inmueble; en sentido amplio, se entiende como "unidad registral", correspondiendo a cada una de -

las fincas un Folio Real.

El Folio Real deberá contener todos los datos de registro, mismos que enumera el artículo 69 del Reglamento en vigor

Los artículos 69, 70 y 71, disponen lo siguiente:

ARTICULO 69.- La cara anterior de la primera parte del Folio de Derechos Reales contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- 1.- El rubro "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD".
- 2.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio de Derechos Reales para los asientos relativos a la finca que a continuación se describe". Fecha de la autorización; sello y firma del funcionario autorizante;
- 3.- Número registral o de matrícula, que será progresivo e invariable, y número catastral si lo hubiere.
- 4.- Antecedentes que aparezcan de las constancias existentes en los libros del sistema anterior, con expresión de la sección, tomo, volumen, fojas y número de la partida correspondiente, y
- 5.- Tratándose de bienes inmuebles, descripción del fundo expresado con los siguientes datos:
 - a) Ubicación;
 - b) Denominación, si la tuviere;
 - c) Extensión superficial; y
 - d) Medidas de colindancias respecto a cada uno de los lados del polígono que lo circunscriba.

El espacio restante de la primera parte del folio estará destinada a dar cabida a los diversos asientos, y al efecto, se dividirá en dos columnas; la de la izquierda tendrá justo el ancho necesario para dar expresión abreviada a los asientos de presentación; la de la derecha, de mayores proporciones, se empleará para practicar las inscripciones de propiedad, cada una de las cuales irá seguida de la firma del Registrador, sin dejar espacios de por medio.

ARTICULO 70.- La segunda parte del folio estará provista de las mismas columnas, con fines análogos a los de la primera parte, pero en este caso, la columna derecha se destinará a las inscripciones de hipotecas y demás derechos reales, así como a las relativas a limitaciones del derecho de propiedad. El Registrador autorizará con su firma cada asiento en la forma prevista por el artículo anterior.

ARTICULO 71.- La tercera parte del folio tendrá el mismo formato que las anteriores y estará destinada, exclusivamente a las anotaciones preventivas, las cuales serán autorizadas por el Registrador de la manera prevista en los artículos precedentes.

El principio de especialidad pone de manifiesto a la finca, como base física del Registro, en tanto que el dominio o derecho real limitado sobre ella forma la base jurídica del mismo. Es una característica común a todos los sistemas inmobiliarios registrales, inclusive a los de transcripción.

Por lo que el registro por fincas, no solo tiene trascendencia para el orden interno del Registro y la publicidad formal y material, sino que produce efectos relativos al principio de fe pública registral.

En consecuencia a lo antes dicho, el tercer adquirente ha de atenerse para su protección por el principio de fe pública registral al contenido de los folios de la finca inmatriculada en relación de la cual contrata; toda vez que con anterioridad a la inscripción de un documento se lleva a cabo la calificación realizada por el Registrador.

OFICINA DE CERTIFICACIONES E INDICES

Es de gran importancia esta Oficina debido a que su función se concreta a otorgar la publicidad formal de lo que consta registrado o anotado, mediante la expedición de diversas certificaciones. El manejo de los índices para la localización de personas, inmuebles, etc., son imprescindibles para esta Oficina al proporcionar el servicio de la publicidad formal, siem-

pre y cuando éstos se encuentren registrados y se ubiquen dentro del perímetro del Distrito Federal.

El trámite de estos documentos debe ser de una rapidez notable, por depender de ello la tramitación o conclusión de la misma ante Notarios y otras autoridades señaladas por la Ley, según la naturaleza de cada instrumento. Por ejemplo: por cada operación a registrar, conteniendo transmisión de dominio o gravamen, deberá entrar al Registro acompañada de un Certificado de Libertad de Gravámenes por un periodo de veinte años, (Artículo 98 del Reglamento), las Inmatriculaciones, acompañadas de un Certificado de No Inscripción, (Artículo 192, fracción IV -- del propio Reglamento).

Por otra parte, el Notario al solicitar el Certificado de Libertad de Gravámenes, en esa misma solicitud indica sea fijado el Aviso Preventivo a que se refiere el Artículo 3016 del Código Civil.

En este caso y en otros, se refleja la publicidad registral, que se entiende de la manera siguiente:

PUBLICIDAD REGISTRAL: Tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos; evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiera sin consentimiento cargas que pudiera soportar la propiedad

El principio de publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el estado jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a descubierto los vicios del consentimiento, ya que practicada una inscripción, todo interesado tiene derecho a enterarse del contenido; así como también de los documentos existentes en archivos, y obtener además, las certificaciones o constancias escritas. (21)

OFICINA DE BOLETIN, PUBLICACIONES
Y ESTADISTICA

Boletín, es el instrumento mediante el cual, se hace sa
r al público el estado que guarda cada uno de los documentos -
e han ingresado al Registro para su inscripción o anotación. -
a publicación se hace con la finalidad de que el interesado se -
ntere si su documento fue aceptado, denegado, o suspendido tempo
almente y en este último caso, pueda subsanarlo en la Oficina Ju
ídica dentro del término de diez días hábiles, o bien, si se ma
erializó la inscripción, estar entendido de la fecha en que pue
e recuperarlo en la Oficina de Oficialía de Partes por trámite a
otado. En esta Oficina los documentos permanecerán por treinta -
ías hábiles; si excede este término y no son recogidos por los -
interesados, se enviarán al Archivo del Departamento del Distrito
ederal.

El Boletín además de lo anterior, contiene información-
concerniente al personal de la Institución, a los Notarios, demás
autoridades y usuarios en general.

El jefe de esta oficina debe coordinarse con los jefes
de las demás oficinas, para la oportuna publicación de los infor-
mes, que surten efectos de notificación en orden a los resultados
de la calificación registral y la fijación de los derechos en el
caso de pago de derechos complementarios, en virtud de que el do-
cumento ingresa con derechos prepagados.

El Boletín se fijará en un lugar apropiado para que el-
público en general pueda consultarlo.

OFICINA DE IMPLEMENTACION TECNICA

De esta oficina, haremos mención en el tema referido a-
"Sistema Registral".

EVOLUCIÓN DEL ARCHIVO DE NOTARIAS

Del Archivo General de Notarías nos ocuparemos con más detenimiento, por su reciente incorporación al Registro Público de la Propiedad y sustracción del control notarial.

SUS ANTECEDENTES: En un principio se instaló en el edificio de la Procuraduría del Departamento del Distrito Federal, en aquel entonces Plaza de la Ciudad de México.

Se fundó el 19 de diciembre de 1901, dependiendo entonces de la Secretaría de Justicia y al desaparecer ésta, pasó al Gobierno del Distrito Federal y posteriormente al Departamento del Distrito Federal, para finalmente, formar parte del Registro Público de la Propiedad.

Hasta antes de incorporarse a esta Institución, se regía por la Ley del Notariado para el Distrito Federal; regulándose ahora por el Reglamento del propio Registro.

Anteriormente los protocolos se encontraban en poder de los Notarios, dirigiéndolos especialmente alguno de ellos, -- brindando a los investigadores toda clase de facilidades para el estudio de los documentos.

Tales documentos son: Registros de los Escribanos y Notarios, en que se conservan las matrices de las escrituras otorgadas por los particulares en las que consta el estado de la -- contratación en la época respectiva.

En los protocolos se seguía un orden cronológico respecto de las operaciones y en 1536, se destinaron cuadernos especiales para el registro de poderes generales.

Los cuadernos se iniciaban en la portada, en los siguientes términos: "Año, Registro de Escrituras, Testamentos, -- Obligaciones y Poderes otorgados ante mí, nombre del escribano (real o público)". Al final de los mismos se insertaba una fórmula de cierre, en la que el funcionario hacía constar que los documentos registrados pasaron y fueron otorgados en su presencia, su signo y firma. (22)

En la actualidad, el Archivo General de Notarías tiene en sus archivos ciento cuarenta y cinco mil trescientos treinta y seis volúmenes (libros de Protocolos, apéndices, legajos e índices); estando diseminados en las notarías del Distrito Federal unos cuarenta y nueve mil cuatrocientos diez volúmenes - de cinco años a la fecha por disposición de la Ley del Notariado, mismos que ingresarán al Archivo.

Atendiendo al aspecto jurídico, el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal vigente, en su Artículo - 24 a la letra dice: "Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad: V.- Conservar y administrar el - Archivo General de Notarías".

Este Archivo fue creado por la Ley del Notariado en el año de 1901, con el objeto de impedir que las matrices de escrituras y actas notariales se almacenaran en archivos particulares pertenecientes a escribanos autorizantes.

A partir de la publicación en el "Diario Oficial de la Federación", respecto a las Reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con fecha 6 de mayo de 1980, el Archivo General de Notarías pasa a formar parte del Registro Público de la Propiedad, como una más de sus Oficinas.

El propósito de las reformas es consolidar un sistema de seguridad jurídica digna de confianza, toda vez, que los contenidos de los folios de Registro y de los protocolos se correlacionen como debe ser, eliminando errores debidos a falsas apreciaciones o descuidos en el manejo de los instrumentos; por lo que se prevé la utilización de medios técnicos que reduzcan al mínimo toda posibilidad de error.

El Director General del Registro Público de la Propiedad será el titular del Archivo de Notarías y desempeñará además de las funciones administrativas, propias de su cargo, las notariales...", con las obligaciones y atribuciones siguientes:

- A) Conservar y administrar el Archivo de Notarías;
- B) Desempeñar funciones de Notario Público, respecto - de la información concentrada en los libros y documentos que se encuentran en el Archivo de Notarías;

- C) Llevar los registros de patentes, sellos, firmas, suplencias o asociación, licencias, suspensiones, vacantes notariales...;
- D) Asentar y autorizar las razones de entrega y cierre de libros de protocolos a que se refieren los artículos 49 y 57 de la Ley del Notariado.

Al Jefe de la Oficina del Archivo de Notarías le corresponden, entre otras funciones:

Llevar él un registro de los testamentos que se otorguen ante Notario y de los cuales se haya dado el aviso que -- previene el artículo 80 de la Ley del Notariado; proporcionar oportunamente a los jueces y notarios los informes a que se refiere el propio artículo. Llevar asimismo la relación de los testamentos ológrafos que se depositen con arreglo a las prevenciones del Código Civil, y mantenerlos bajo seguro hasta en tanto sean requeridos por los jueces o los mismos testadores.

C) SISTEMA REGISTRAL

Los sistemas registrales varían, según sean los adoptados por las legislaciones de cada país. Por lo que analizaremos algunos de ellos, como lo son el francés, alemán, suizo, australiano y el mexicano.

a) SISTEMA FRANCÉS:

El sistema francés funciona con efectos de inoponibilidad de lo no registrado o de transcripción.

Sus características son las siguientes:

- 1.- La finca no es tomada en consideración como uni--

ad registral básica, sino como algo complementario a base de ficheros parcelarios y ficheros de inmuebles urbanos.

2.- Actos materia de registro en el sistema francés -- son de gran amplitud, por componerse de actos y decisiones judiciales que se registran por transcripciones; además, privilegios e hipotecas que se registran por inscripción.

La distinción entre transcripción e inscripción se funda, en que la primera es la reproducción del título registrable, se hace por vía de archivo y encuadernación en el Registro, entantanto que la inscripción es un simple extracto de las cláusulas sustanciales del acto en donde conste el privilegio o la hipoteca a constatar en el Registro mediante la presentación del título juntamente con el archivo de una de las dos notas contenientes de los datos exigidos por la ley.

La relación de actos registrables es compleja, por lo que se hace alusión a los actos obligatoriamente registrables:

1.- Los actos y decisiones judiciales que contengan o constaten toda mutación o constitución entre vivos de derechos reales sobre inmuebles por más de doce años o en que se anticipen rentas de más tres años.

2.- Los actos por causa de muerte, de transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios.

3.- Las demandas judiciales dirigidas a obtener, los actos y decisiones judiciales que constaten la resolución, la revocación, la anulación o la rescisión de una convención o de una disposición por causa de muerte relativa a los derechos reales inmobiliarios.

Son actos registrables simplemente:

1.- Los mandamientos de embargo y demás actos procesales relacionados con ellos.

2.- Los actos constitutivos de patrimonios familiares inembargables y de los de reorganización de la propiedad rural, o sea, actos de concentración de parcelas, permuta de inmuebles

rurales y demás relacionados con ellos.

3.- Los reglamentos de copropiedad de inmuebles o conjuntos de inmuebles.

4.- Los cambios de enumeraciones de fincas o de denominación de vías ciudadanas; así como las construcciones y demoliciones que afecten a inmuebles urbanos registrados. (23)

En el sistema francés, son actos potestativos de registro:

- 1.- Las promesas unilaterales de venta y arrendamiento por más de doce años.
- 2.- Los convenios sobre ejercicio de las servidumbres legales.

MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS

Los registros inmobiliarios denominados Oficinas de Hipotecas, existen en cada circunscripción. Al frente de ellos hay un Registrador denominado Conservador de Hipotecas, que es un funcionario dependiente del Ministerio de Hacienda.

El registro del acto se hace mediante la presentación de los documentos en la Oficina de Registro, en vía de conservación o archivo de uno de los duplicados presentados y anotación de datos en el fichero inmobiliario.

Para la inscripción de actos no relativos a hipotecas y privilegios, hay que presentar a la Oficina dos copias del acto o decisión judicial a registrar, una de las cuales se devuelve al presentante después de haberse anotado en ella el haber efectuado la registración, mientras que la otra, es conservada en la Oficina para su encuadernación, formando libros manejables por sus dimensiones, procediendo simultáneamente a extender los actos previstos en los respectivos ficheros inmobiliarios.

(23) ROCA SASTRE. Op. Cit. Tomo I. Pág. 49.

Los ficheros que se llevan por términos municipales se denominan ficheros inmobiliarios, formados por fichas de tres clases: personales, parcelarias y de inmuebles.

Estos ficheros cumplen con una función de publicidad por radicación de las circunstancias básicas de los actos registrados, pero su función práctica consiste en facilitar la búsqueda registral.

B) SISTEMA ALEMAN

Es un sistema inmobiliario registral prototipo de los sistemas del Registro con efectos de exactitud de lo registrado.

El sistema inmobiliario registral alemán, se apoya en una institución registral robusta, de fuertes precedentes nacionales, adaptados por las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario moderno.

El sistema lo contiene el Código Civil de 18 de Agosto de 1896, que rigió a partir del 1.º de Enero de 1900, en la Ordenanza Registral (Grundbuchordnung) de 5 de Agosto de 1935, en la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 20 de Mayo de 1898 y en la Ley de Ejecución y Administración Judicial de Mayo 24 de 1897.

Las notas características de este sistema son las siguientes:

- 1.- La finca es la unidad básica del Registro. A cada una de ellas, se le abre una hoja registral propia, que indica la inmatriculación en la que hacen constar los actos jurídico-reales a ella afectantes; imperando el criterio de folio real como regla general; existiendo, además, íntima conexión del Catastro en el Registro.
- 2.- En el Registro se hacen constar todas las relaciones jurídicas reales sobre fincas, excepto las de carácter público. Toda mutación jurídica-real inmobiliaria que no sea carga pública tiene constancia

nes dominicales y los derechos reales, hipotecas, gravámenes, cargas y limitaciones; estando taxativamente especificados por la ley. También pueden constar en el Registro las pretensiones personales dirigidas a exigir una determinada inscripción, pero a través de una prenotación o anotación preventiva. (Vormerkung)

En este sistema, rige el principio de inscripción en materia de transmisión de la propiedad y demás derechos reales y de la constitución así como la modificación y pérdida de éstos o del dominio, verificada por negocio jurídico, sin que por ello sea forzosa la inscripción, en el sentido de coersitividad im- puesta bajo sanción.

No encuadran aquí las adquisiciones no negociables como lo es: la sucesión hereditaria, la usucapión según el Registro, la ocupación de fincas sin dueño, el abandono de fincas, la adjudicación en subasta pública, la sentencia de exclusión obtenida por un propietario poseedor y la expropiación forzosa. --

(24)

MODO DE LLEVAR EL REGISTRO:

La Oficina registral, como sección especial de los Tribunales de Distrito, es la competente para llevar el Registro. Al frente hay un juez, con el personal necesario a sus órdenes.

El procedimiento registral es considerado perteneciente a la jurisdicción voluntaria y la inscripción no es obligatoria.

Existen los libros principales del Registro, aparte de los complementarios y auxiliares, sin llevar libro diario de presentaciones, en los que se practican los asientos registrales que expresan escuetamente la mutación real o resultado publicable.

Los documentos presentados se archivan en el Registro, formándose legajos, sin que se extienda a ellos la fe pública -

registral.

El Estado es responsable de las irregularidades en el modo de llevar el Registro, siendo una garantía para la seguridad del tráfico jurídico, siempre que el perjudicado haya agotado todos los medios para resarcirse contra la persona favorecida por la irregularidad. El Estado puede repercutir contra el funcionario registral que haya procedido con dolo o culpa.

Por otra parte, el sistema alemán, admite el folio personal, por la inclusión de varias fincas de una misma persona, en una misma hoja o registro particular, siempre que ello no encierre confusiones.

Cada hoja, folio o registro particular de los libros registrales abiertos a cada finca, está compuesta de seis folios (doce páginas). La primera hace de portada y la última se deja en blanco, formando juntamente una especie de cuaderno. Cada hoja registral de este cuaderno se compone de dos partes: la primera contiene la descripción de la finca y la segunda las mutaciones de la misma, dividida en tres secciones: la primera sección se destina al dominio, la segunda a las cargas y limitaciones, y la tercera a las hipotecas y las deudas y rentas inmobiliarias. Lo escrito que haya quedado ineficaz, se subraya con tinta roja.

Los efectos del Registro se presumen en la exactitud en el contenido del mismo. Cuando el contenido del Registro vale como exacto en beneficio del que adquiere por negocio jurídico, estamos ante el principio de fe pública registral, por virtud de la cual, aquella presunción de exactitud deviene firme.-

(25)

c) SISTEMA SUIZO:

El sistema registral suizo es regulado por el Código Civil de 10 de Diciembre de 1907 y la Ordenanza sobre el Regis-

tro Inmobiliario el 22 de Febrero de 1910.

El sistema suizo está inspirado en el Derecho Alemán, pero ofrece diferencias en relación con éste, haciendo del mismo, un sistema alemán moderado, que se acerca al sistema español.

Sus características fundamentales son las siguientes:

- a) La finca es la unidad del Registro, pues todo el sistema gira a su entorno, empezando por la inmatriculación registral de la misma, en íntima conexión con el Catastro.

La inmatriculación de la finca se efectúa de oficio en el Registro de su radicación a base de un plano, abriéndose a la finca una hoja o registro particular, siendo posible la inmatriculación de varias fincas contiguas en una misma hoja.

El derecho de superficie, las fuentes en suelo ajeno, las concesiones hidráulicas y las minas podrán inscribirse bajo determinadas condiciones.

- b) La materia registrable consiste en los derechos sobre inmuebles, siempre que sean la propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas. -
Rige el sistema de números clausus.

Los derechos personales se hacen constar mediante anotación con efectos de derecho real o afectación.

Según el Código Civil Suizo, la inscripción es necesaria para la adquisición de la propiedad inmueble, y demás actos por negocio jurídico, ya que sin la inscripción no nacen o no existen, pero no es necesaria la inscripción para las adquisiciones no negociables, pues quien así adquiere, deviene propietario antes de la inscripción.

Los efectos a valor del Registro, al igual que en el sistema alemán, en el suizo se presume exacto actuando los principios de legitimación y de fe pública.

En lo concerniente al principio de fe pública registral, el artículo 973 del Código Civil Suizo dispone que " 1 -

que adquiere la propiedad u otros derechos reales también se de buena fe en una inscripción del Registro fundiario, será mantenido en su adquisición".

El Registro se lleva en las Oficinas registrales dependientes de las respectivas autoridades cantonales y también en cuanto al nombramiento de los Conservadores y demás funcionarios adscritos al Registro; el Consejo Federal determina los formularios registrales y dicta las ordenanzas correspondientes. La coordinación entre Catastro y Registro es básica. (26)

Existe un libro de Registro fundamental, el gran libro o libro mayor en el que cada finca tiene su hoja o registro particular, dividida horizontalmente en dos partes desiguales; en la superior consta la descripción de la finca, su número y la referencia al plano correspondiente, en la inferior se practican los asientos registrales, distribuidos en cinco columnas, según sea el asiento y el derecho de que se trate. Hay un libro diario de peticiones, los índices de fincas y de personas, y los demás libros auxiliares. También obran en el Archivo del Registro los planos y los títulos presentados, así como las peticiones de inscripción; imperando el criterio de rogación, pues solamente en ciertos casos puede el Conservador proceder de oficio.

Los cantones son responsables directamente de los daños y perjuicios que puedan originar en el modo de llevar los Registros. Esta responsabilidad no es subsidiaria, y siempre sin perjuicio de las acciones de reintegro contra la persona responsable, sea la que se ha aprovechado, sea contra los funcionarios del Registro. (27)

d) SISTEMA AUSTRALIANO

El sistema australiano, es el instaurado en Australia

(26) ROCA SASTRE, Op. Cit. Pág. 62. Tomo I

(27) IBIDEM. Pág. 64

del Sur por la South Australian Property Act de 27 de Enero de 1758. También se le llama Sistema Torrens, debido a su autor Roberto Ricardo Torrens. Dicha Ley, también se llama Acta Torrens.

Sus bases fundamentales son:

1.- La finca, que constituye la unidad esencial del Registro inmobiliario, a cada una se le da un número con su registro particular al iniciar su inmatriculación, constituyendo una de las más laboriosas operaciones del sistema en relación con la práctica de los asientos sucesivos.

Los documentos se presentan al Registro para ser examinados en los aspectos topográficos y jurídicos, mandando el Registrador publicar avisos en los periódicos oficiales, abriéndose un plazo de un mes para hacer reclamaciones. Una vez procedido el trámite, el Registrador expide el certificado de titularidad, con plazo a favor del que haya obtenido la inscripción. La certificación y el plano se expiden por duplicado para quedar archivados uno en el Registro, y el otro entregarse al interesado.

Son actos registrables los de carácter entre vivos o por causa de muerte que sean traslativos de dominio de inmuebles o constitutivos, modificativos o extintivos de los derechos reales. Los arrendamientos también son materia de registro. (28)

El sistema australiano de registro es potestativo, es un sistema que no encierra complejidades como el alemán y algunos más; por lo que los efectos del Registro operan a través de la certificación de titularidad registral.

La prioridad o rango de las inscripciones en este sistema como en los antes mencionados, se determina por la fecha o instante de la presentación de los documentos en el Registro por ser registrados los títulos en orden de su presentación.

También se reserva la prioridad mediante el caveat para quien pretenda adquirir a título honoroso, pueda ganar rango registral por breve tiempo.

MODO DE LLEVAR EL REGISTRO.

En Australia del Sur y en donde rige el sistema australiano, suele haber un Registro para cada Estado, al frente del cual hay un Registrador General. Rige el criterio de rogación; la publicidad informativa del Registro es plena; cualquier persona puede examinar los libros y pedir notas de los asientos.

e) SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

El Reglamento establecerá el sistema, según lo dispuesto por el Código Civil, en el precepto 3059, conforme al cual deberán llevarse los folios y practicarse los asientos; apuntando en el mismo precepto: que la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Cabe hacer mención, que hasta antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 3 de enero de 1979, no se hablaba de folios; sino de libros del Registro.

Los libros se dividen en Secciones. La Sección Primera "A", contiene actos como compraventas, fideicomisos, lotificaciones, condominios, adjudicaciones testamentarias, etc.

La Sección Primera "B", se destinó a la inscripción de Contratos Privados.

La Sección Primera "C", para la materialización de sentencias judiciales, disposiciones administrativas, demandas, etc.

En la Sección Segunda, se inscribieron Hipotecas, Cédulas Hipotecaria y Embargos. Estas Secciones son exclusivamente del Registro de Propiedad de inmuebles; sin hacer mención del Registro de Comercio.

Los libros contienen las inscripciones correspondientes a cada Sección, mismas que se irán incorporando al Sistema de Folio Real, conforme se modifique, reconozca, o se transmita un derecho real respecto de cada una de las fincas.

La unidad en nuestro sistema registral es la finca, - por lo que se abrirá un Folio Real para cada una de ellas.

Es un sistema declarativo de derechos reales y personales.

El folio de derechos reales es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca.

Este folio consistirá en una hoja plegadiza en tres partes homólogas de diverso color; conteniendo cada una de estas partes, las inscripciones o anotaciones como ya se indicó en el principio de especialidad.

A cada uno de los folios se les dará el número registral que corresponda en forma ascendente.

Este número registral de los folios es controlado por la Oficina de Implementación Técnica, misma que los distribuye a la Oficina de Calificación e Inscripción, para que se practiquen los asientos registrales; ya que los datos contenidos en cada uno de dichos folios, serán capturados por los medios mecánicos electrónicos o computadoras; toda vez que éstos arrojarán la información para el caso de proporcionar la publicidad formal mediante formas que contienen los asientos registrados en el Folio.

El público obtendrá una información de los folios mediante las siguientes llaves de acceso:

- 1.- Folio (Número)
- 2.- Nombre (Propietario)
- 3.- Dirección. (Ubicación)
- 4.- Colonia.

- 5.- Delegación Política.
- 6.- Código Postal.
- 7.- Antecedentes Registrales, y
- 8.- Número Catastral.

La unidad I.B.M., que arroja la información es de una gran capacidad, por ser de texto libre.

En este sistema rigen los principios de rogación, --- prioridad, legalidad, inscripción, tracto sucesivo, especiali- dad y legalidad.

D) PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral, en orden al Registro Pú- blico de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y forma- lidades de observancia necesaria para que determinados actos ju- rídicos previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efec- tos, a través de la publicidad registral. (Colin Sánchez).

Los actos, formas y formalidades a que se hace refe- rencia en la definición anterior, tienen su fuente inmediata en el Código Civil para el Distrito Federal, y la mediata, en el - Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento registral, se instituye para propor- cionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través de un instrumento público autorizado por fedatarios. Di- cha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos ac- tos y situaciones jurídicas, logrando así la protección de los- derechos inscritos. (Principio de Publicidad).

El procedimiento registral es público, entablándose u na relación jurídica entre el Estado y los particulares que so- liciten el servicio; ya que nuestro Código Civil en el artículo 3001, así lo establece: "El Registro será público, los encarga-

dos del mismo tienen la obligación de permitir a las personas -- que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en -- los folios...".

Por otra parte, el Reglamento en su título tercero, in- titulado: "Del Procedimiento Registral", en consonancia con el- mencionado Código Civil, indica: "El servicio registral es de or- den público y la instancia respectiva se entiende formulada con- la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud- por escrito..." (Art. 89)

La solicitud por escrito es una forma proveída de coo- pias, que el mismo Registro proporciona a quien lo solicite. Es- ta forma se denomina: Folio Diario de Entrada y Trámite, que ten- drá un doble objeto:

a) El de servir de instrumento para los efectos prola- torios, en orden a la prelación de los documentos, y

b) Como medio de control de los mismos, ya que el docu- mento se acompañará de el Folio Diario de Entrada en las distin- tas fases del procedimiento.

El documento acompañado de la solicitud de entrada, de- berá presentarse para su registro en la Oficina de Oficialía de- Partes para que se tome razón en la primera de sus hojas útiles- y en la solicitud, el número de presentación que le corresponda, entregando al interesado una copia con tal número para que le -- sirva de constancia; ya que la entrega del documento una vez re- gistrado o denegado, se hará contra entrega del comprobante res- pectivo, o en su defecto, contra la firma del solicitante previa identificación, en el caso de extravío del comprobante de entra- da del documento.

Ingresados los documentos por la Oficina de Oficialía- de Partes, serán turnados a la Oficina de Calificación e Inscrip- ción para que el jefe de dicha Oficina, en orden cronológico res- pecto al número de entrada y en forma proporcional, turne dichos documentos o testimonios a los Registradores quienes dentro de - cinco días hábiles procedan a la calificación registral, para de- terminar si es inscribible tal instrumento de acuerdo al Código-

vii, el Reglamento y demás leyes aplicables a cada operación. (Art. 93 del Reglamento)

El Registrador suspenderá o denegará la anotación o inscripción de los documentos, cuando éstos se ubiquen dentro de los supuestos que enumera el Artículo 3021 del Código Civil procediendo suspensión en los casos en que el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables. Se denegará el registro cuando las omisiones o defectos sean subsanables.

Los documentos, deben reunir determinadas formas y formalidades, como quedó enunciado en la definición de Procedimiento Registral. Tratándose de documentos en que se constituyan hipotecas o se consignen operaciones traslativas de dominio deberá adjuntarse a estos documentos un Certificado de Libertad de Gravámenes, que el mismo Registro expedirá por conducto de la Oficina de Certificaciones, habiendo hecho la búsqueda por un periodo de veinte años anteriores a la fecha de operación que se pretenda y para cada finca contenida en un instrumento.

El término de vigencia de dichos certificados será de treinta días hábiles; término que se prorrogará por noventa días más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el Artículo 3016 del Código Civil, se fija para los efectos preventivos. (Art. 98 del Reglamento)

Para efectos de publicidad dentro del procedimiento registral, las determinaciones suspensivas o denegatorias por parte de los Registradores, se publicarán en el Boletín del Registro a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que fueran pronunciadas.

Los documentos respectivos, previstos por la razón que fundamente su rechazo, serán remitidos de inmediato a la Oficina Jurídica, para que ésta confirme el rechazo, o bien, indique que no procede objeción por parte del Registrador y ordene la procedencia de inscripción, turnando nuevamente el instrumento al Registrador para que éste proceda al trámite registral.

El Registrador, una vez que vuelva a recibir el documento enviado por la Oficina Jurídica, practica la operación siem--

que y cuando la inscripción realizada por esta oficina sea legal, ya que en caso contrario, el documento será turnado al Cuerpo de Auxiliares de la Dirección, para que éste emita opinión definitiva respecto a la procedencia o improcedencia del documento. Si resulta procedente la inscripción, el testimonio se enviará de nueva cuenta al Registrador; pero si el dictámen resuelve improcedencia, dicho instrumento se depositará en la Oficina de Oficialía de Partes a disposición del interesado.

Si los documentos son objetados por concepto de derechos, o cualquier otro requisito de legalidad, se pondrán a disposición del interesado; si en término de diez días no fue subsanado lo anterior en la Oficina Jurídica.

Si de la calificación registral, resulta procedente la inscripción o anotación en los folios reales, mismos que contendrán notas de presentación; anotaciones preventivas; inscripción y cancelaciones. Estos documentos también se pondrán a disposición del interesado una vez sellados y firmados por el Director y el Registrador. (30)

(29) ROCA SASTRE, Op. cit. Pág. 74. Tomo I

(30) Reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de Mayo de 1980.

C A P I T U L O 11

"EL AMPARO Y LA SUSPENSIÓN"

- A) MEDIOS DE CONTROL
- B) PARTES EN EL JUICIO DE AMPARO
- C) ACTO DE AUTORIDAD
- D) INFORME JUSTIFICADO
- E) EL AMPARO INDIRECTO Y LA SUSPENSIÓN
- F) EL AMPARO DIRECTO Y LA SUSPENSIÓN

Uno de los precursores del amparo en México, fue Don Manuel Crescencio Rejón; destacado jurista mexicano, quien elaboró el primer documento jurídico como lo fue la CONSTITUCION YUCATECA DE 1840, declarándose contra actos del gobernador o Ley que causara daño o perjuicio a los gobernados, violando así la Constitución o las garantías individuales.

La Constitución Yucateca estaba formada de una parte orgánica, un catálogo amplio y sistemático de garantías individuales también llamadas derechos del gobernado; contenía en especial la estructuración del juicio de amparo, con el objeto de hacer valer las garantías individuales cuando algún individuo sufriera agravio de parte de los órganos del gobierno.

Más tarde en 1852, otro jurista llamado José Urbano Fonseca, siendo ministro de Justicia presentó al Congreso de la Unión la iniciativa de Ley Reglamentaria del Artículo 25 del Acta de Reforma de 1847, con el propósito de reglamentar el medio de defensa de los derechos constitucionales; denominada a dicha defensa como "RECURSO DE AMPARO". El recurso de amparo no procedía contra actos del Poder Judicial. (Este proyecto no fue aprobado por el Congreso de la Unión).

CONSTITUCION DE 1857. Este cuerpo legal exigía la creación de la Ley Orgánica de Procedimiento de los Tribunales de la Federación en su Artículo 102; esta Ley fue expedida por el Presidente Don Benito Juárez en el año de 1861, y de acuerdo a ella conocen del amparo los Juzgados del Distrito, los Tribunales de Circuito y la Sala de la Suprema Corte; siendo parte en el juicio de amparo el procurador fiscal; regulándose además, los recursos de apelación y súplica. La súplica se hacía valer contra la sentencia del Tribunal de Circuito en los casos en que éste revocara o modificara la resolución del Juez de Distrito. Las sentencias que emitían estos tribunales amparaban al individuo sobre el acto reclamado en que versara su queja.

El mismo Presidente Juárez promulga la Ley de 20 de Enero de 1869. Esta Ley versaba sobre la interposición del recurso de amparo, como de la suspensión del acto reclamado; -- también se establecieron sanciones a los Jueces de Distrito y, a los Magistrados de la Suprema Corte.

De manera importante, el Artículo 80. establecía la siguiente regla: "Es inadmisibile el recurso de amparo en negocios judiciales".

En relación a esta misma Ley, el Juez del Distrito resuelve sobre la suspensión, y la revisión era de carácter oficioso ante la Suprema Corte de Justicia. Por otra parte, los Tribunales de Distrito no conocen del amparo, pero sí intervinieron por mandato de la misma Corte, en la instrucción de procesos a los Jueces de Distrito que hubiesen infringido la Ley.

Otra Ley, es la de 14 de Diciembre de 1882. Supera a las anteriores en cuanto a la técnica del amparo, ya que comprende los siguientes puntos: Naturaleza del amparo, competencia de los jueces, de la demanda de amparo, de la suspensión del acto reclamado, de las excusas, recusaciones e impedimentos, de la sustanciación del recurso, de la sentencia de la Suprema Corte, de la ejecución de las sentencias, etc.

Un punto interesante de esta Ley, se refiere a que se admite el recurso de amparo en los negocios judiciales, se concede la suspensión de plano en casos urgentes, se suple el error e ignorancia de la parte agraviada; surgiendo por primera vez el sobreseimiento del amparo. Esta Ley fue sustituida por el Código Federal de Procedimientos Civiles de 1897, expedido por el Presidente Díaz. Este Código siguió lo establecido por las leyes anteriores; fue derogado por el de 1909, con la innovación siguiente: No se autoriza a los Jueces de Distrito y a la Suprema Corte de Justicia a suplir el error contra actos judiciales del orden civil, por ser éste de estricto derecho por inexacta aplicación de la Ley.

CONSTITUCION DE 1917. Ley Suprema, que de manera extraordinaria en el Artículo 107, requiere de una nueva Ley Re-

reglamentaria del Amparo, misma que fue promulgada por el Presidente Carranza en 1919; denominándola "Ley Orgánica del Amparo".

Esta Ley reglamentaria del Artículo 107 que versa sobre la procedencia del amparo en juicios penales, deficiencia de la queja en juicio penal, competencia e improcedencia, y demás puntos mencionados en leyes anteriores. En esta Ley se observó la deficiencia consistente en no incluir el Artículo 107, sino únicamente hizo mención de los Artículos 103 y 104 de la Constitución. (31)

Para 1917 ya se había arraigado en la mentalidad de los mexicanos como una importante tradición jurídica, el juicio de amparo.

El Congreso Constituyente instituyó a este juicio como el instrumento más idóneo para garantizar los derechos de libertad, seguridad, propiedad e igualdad de los mexicanos; así los Tribunales de la Federación, se encargarían de resolver toda clase de conflictos que surgieron en relación con el Artículo 103.

Por otra parte, el Artículo 107 detalla los principios que regularán el amparo, establece el amparo directo e indirecto, aclarando la procedencia de este último contra autoridades judiciales por actos realizados fuera de juicio, después de concluido éste, o bien, imposible la reparación del daño causado, y cuando el amparo se solicite por persona extraña al juicio. (32)

Más tarde en 1935, el Presidente Cárdenas promulga la Ley Orgánica de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Federal, en la que se suprime el recurso de súplica; creándose el amparo directo en materia obrera (en esta época había ya un gran rezago de amparos).

(31) Nueva Legislación de Amparo Reformada. Editorial Porrúa, S.A., México - 1981. Pág. 403 y sig.

(32) PADILLA, José R. "Síntesis de Amparo". Segunda Edición. Editorial Cárdenas. México 1978. Pág. 2

Para combatir el rezago de amparos antes mencionado, se creó la Sala Auxiliar en la llamada REFORMA "MIGUEL ALEMAN" y los Tribunales Colegiados de Circuito para conocer de amparos directos por violaciones substanciales cometidas durante el procedimiento, o tratándose de sentencias en materia civil o penal en que no proceda recurso de apelación. "Se establece suplencia de la queja en materia del trabajo en favor de la parte obrera", y cuando el acto reclamado se funde en leyes de claradas inconstitucionales por la Suprema Corte de Justicia.

(33)

LEY DE AMPARO DE 1936. Es la Ley vigente en materia de amparo, y ha tenido importantes reformas. Conocen del amparo directo tanto la Suprema Corte de Justicia como los Tribunales Colegiados en Circuito, tratándose de amparos que se entablen en contra de sentencias definitivas dictadas por Tribunales Administrativos, penales, civiles, laudos laborales definitivos, así como del estudio de violaciones de fondo; estableciendo además del sobreseimiento, la caducidad de instancias. Los Tribunales Colegiados de Circuito, se facultan para sentar jurisprudencia sobre asuntos de su competencia.

Cabe hacer mención de las reformas a este cuerpo legal en 1976 en las que el legislador dividió en dos libros este ordenamiento:

El Primero sobre materia de amparo en general, comprendiendo los Artículos del 10. al 211.

El libro Segundo constituye el amparo en materia agraria (Arts. 212 al 234).

Tomando razón de la breve reseña histórica del juicio de amparo partiendo de 1840 a 1976, se desprende que este juicio es de origen eminentemente constitucional; enmarcando las causas de procedencia al precepto 103 de la misma Constitución, en los siguientes términos:

- a) Cuando se violen las garantías individuales por leyes o actos de la autoridad;
- b) Por leyes o actos de la autoridad federal, que vulneren o restrinjan la soberanía de los Estados y
- c) Cuando por leyes o actos de las autoridades de los Estados invadan las esfera de la autoridad federal.

El contenido del precepto antes citado encierra dos aspectos:

- 1.- La protección de las garantías o derechos de los gobernados;
- 2.- La tutela del ámbito competencial entre los Estados y la autoridad federal.

En relación a lo anterior, el Doctor Burgoa opina que, "mediante el amparo se protege a la Constitución, así como la legislación secundaria en virtud del principio de legalidad - consignado en los Artículos 14 y 16 de nuestra Constitución; - por lo que el amparo "es un verdadero medio de control constitucional"; además de otorgar este juicio, la protección al individuo frente al poder público; objetivos jurídicos que integran el juicio de amparo. (34)

En relación a las controversias de que habla el Artículo 107 también constitucional, dispone que tales controversias se sujetarán "a los procedimientos y formas del orden jurídico que determine la Ley". Requisitos que contempla la Ley de Amparo y supletoriamente, el Código Federal de Procedimientos Civiles.

GRANT, Autor estadounidense hace una comparación en relación a la doctrina norteamericana y la mexicana respecto del Sistema de control jurisdiccional y asevera que el siste-

(34) BURGOA ORIGUELA, Ignacio. "El Juicio de Amparo". Editorial Porrúa. Décimaquinta Edición. México 1980. Pág. 148

na mexicano no parece tener la unidad de que hablan sus escritores, en razón de que en México al amparo no se le da la seriedad de un juicio, sino que tiene apariencia de recurso en sentido de una justa aplicación de la ley o derecho del Estado; que no solamente es el juicio de amparo en lenguaje ordinario algo más que un medio para hacer cumplir las garantías constitucionales, sino que además es el único medio con que tales garantías son mantenidas en viço en México. (35)

En Estados Unidos todo juez incluyendo hasta el juez de paz está, no solamente autorizado, sino también legalmente obligado a rehusar aplicar una ley, ya federal, ya local que - encuentra ésta en conflicto con la Constitución, mientras que en México, no todo órgano judicial es competente para declarar la inconstitucionalidad de una ley, sino solamente el Poder Judicial Federal, principalmente a través de un juicio de fisonoría singular como es el amparo. Por ejemplo, el Tribunal Fiscal no puede poner en duda la constitucionalidad de una ley, pero se pueden impugnar las resoluciones de dicho Tribunal ante la Corte.

A) MEDIOS DE CONTROL

Los medios de control constituyen el objetivo principal de tutela de la Constitución a través del juicio de amparo en beneficio de los ciudadanos, toda vez que la finalidad esencial consiste en vigilar el cumplimiento de las garantías individuales, así como del ámbito competencial entre autoridades federales y autoridades de los Estados en virtud de la garantía de legalidad consagrada en los Arículos 14 y 16 constitucionales; motivo por el cual, la Suprema Corte de Justicia y los Tribunales revisan las sentencias emitidas por jueces de menor jerarquía, por no haber sido dictadas con apego a las -normas jurídicas aplicables en base a la legalidad.

(35) J. A. C. GRANT. "Control Jurisdiccional de la Constitucionalidad de las Leyes". UNAM. México, 1963. Pág. 55

El control constitucional en nuestro derecho se da -
órgano jurisdiccional, encomendando la protección a un órgano -
judicial en observancia del principio de supremacía de la Ley -
Fundamental, incumbiendo la petición de inconstitucionalidad a
cualquier gobernado afecto en sus derechos, para que el órgano
de control decida en particular sobre el conflicto en concreto
respecto de la inconstitucionalidad o ilegalidad del acto reclama-
do.

CONTROL JURISDICCIONAL POR VIA DE ACCION.- "Es un ver-
dadero proceso judicial, mediante el cual el quejoso persigue -
la declaración de inconstitucionalidad que debe dictar la auto-
ridad judicial". (36)

CONTROL JURISDICCIONAL POR VIA DE EXCEPCION.- Este se
diferencia del anterior por el siguiente aspecto: La impugnación
de la Ley o el acto violatorio no se hace directamente ante au-
toridad judicial; sino que opera a título de defensa en un jui-
cio previo, en el que se reclame la inconstitucionalidad por -
uno de los litigantes. Este sistema es seguido en los Estados -
Unidos de Norteamérica.

Según el Maestro Burgoa, por sistema de control cons-
titucional se entiende "aquellos regímenes que tienen por fina-
lidad específica invalidar actos de autoridad y leyes que sean
contrarias a la Ley Fundamental". (37)

A continuación citaremos algunas definiciones del -
juicio de amparo, en consideración a que funge como medio de -
control de la Constitución.

Para el Maestro Burgoa, el juicio de amparo "ES EL ME-
DIO JURIDICO DE QUE DISPONE CUALQUIER GOBERNADO PARA OBTENER -
EN SU BENEFICIO LA OBSERVANCIA DE LA LEY FUNDAMENTAL, CONTRA -

(36) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. cit. Pág. 160

(37) IBIDEM. Pág. 168

DO ACTO DE CUALQUIER ORGANOS DEL ESTADO QUE LA VIOLEN O PRE - ENDA VIOLARLA". Este mismo autor afirma: "... ES UN MEDIO JURIDICO DE TUTELA DIRECTA DE LA CONSTITUCION Y DE LA TUTELA INDIRECTA DE LA LEY SECUNDARIA, PRESERVANDO, BAJO ESTE ULTIMO ASPECTO Y DE MANERA EXTRAORDINARIA Y DEFINITIVA, TODO EL DERECHO POSITIVO". (38)

Según el Maestro Noriega, el juicio de amparo, "ES UNA INSTITUCION DEFENSORA DE LA PUREZA DE LA CONSTITUCION Y DE LA VIGENCIA DE LAS LIBERTADES INDIVIDUALES, QUE TIENE SU FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 103 Y 107 DE LA CONSTITUCION". (39)

Para este autor, el amparo no es un sistema de defensa total de la Constitución, sino que se limita al contenido del Artículo 103 que se refiere a las garantías individuales y a la invasión de soberanías.

FIX ZAMUDIO considera al juicio de amparo, "COMO UN PROCEDIMIENTO ARMONICO ORDENADO A LA COMPOSICION DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS ENTRE LAS AUTORIDADES Y LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y COLECTIVAS POR VIOLACION, DESCONOCIMIENTO E INCERTIDUMBRE DE LAS NORMAS FUNDAMENTALES". (40)

PADILLA, se limita a decir que "EL AMPARO ES UN JUICIO O PROCESO QUE TIENE POR OBJETO LA PROTECCION DE LAS GARANTIAS INDIVIDUALES CONSIGNADAS EN LA CONSTITUCION COMO DERECHOS DE LOS GOBERNADOS Y QUE DEBE RESPETAR EL GOBIERNO". (41)

Sin hacer un análisis a fondo de las definiciones antes citadas, la sustanciación del amparo es mediante un procedimiento jurisdiccional a instancia del gobernado, quien sufre agravio por parte de autoridad que contravenga en particular alguna garantía constitucional; encaminando la acción para iniciar el procedimiento en contra del órgano estatal o federal -

(38) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op.cit. Pág. 173

(39) NORIEGA, Alfonso. "Lecciones de Amparo". Editorial Porrúa. México 1980 Pág. 56

(40) FIX-ZAMUDIO, Héctor. "El Juicio de Amparo". Editorial Porrúa. México 1967. Pág. 138

(41) PADILLA, José B. "Síntesis de Amparo". Op. Cit. Pág. 2

como responsable del acto infringido; teniendo ésta, el carácter de demandada.

El amparo culminará con la sentencia dictada dentro del procedimiento; misma que otorga la protección al quejoso, dejando sin validez el acto violatorio. (Es el objetivo primordial del juicio de amparo).

Cabe distinguir dos aspectos del amparo; PRIVADO, PUBLICO Y SOCIAL.

Se considera de orden privado, por tutelar los derechos constitucionales del gobernado en particular.

Se entiende de orden público y social por pretender - hacer efectivo el imperio constitucional y disposiciones legales secundarias.

El amparo es un juicio unitario que se desenvuelve en dos procedimientos:

Amparo Indirecto o Bi-Instancial, y

Amparo Directo o Uni-Instancial.

De ambos juicios haremos mención al hablar de la Suspensión del Acto Reclamado.

B) PARTES EN EL JUICIO DE AMPARO

Las partes en el juicio de Amparo las enumera claramente el Artículo 5o. de la Ley de esta materia, mencionando - en primer término al "quejoso".

El quejoso en concordancia con el Artículo 103 constitucional, podrá ser un individuo en particular con agravio personal y directo, la Federación por sufrir invasión por parte - de alguna entidad estatal y por último, también el Estado se - convierte en quejoso por la doble personalidad de que goza por ser sujeto de derecho público y privado. Por lo que a conti -

nuación exponemos una breve explicación de estos entes (Federación y Estados) y demás partes que intervienen en el Juicio de Amparo.

La Federación y los Estados se convierten en "quejosos", cuando sufren alguna invasión en su esfera de competencia. En relación a ello, el Maestro Burgoa considera que "tal concepción es errónea, toda vez que de acuerdo con el Artículo 107 de la Constitución, el juicio de amparo procede a instancia de parte agraviada en forma directa y personal. La Federación y los Estados, no experimentan personalidad o inmediatez al ser invadidos en su ámbito competencial, por no causarles daño o perjuicio a semejanza de los ciudadanos; sino únicamente un menoscabo en su esfera de acción. Al acudir éstos a juicio no ejercitan la acción de amparo, sino una acción de carácter judicial ante la Suprema Corte de Justicia. (42)

Respecto a la esfera Federal, la Suprema Corte ha establecido lo siguiente:

"NO ES EXACTO QUE EN UN CASO DE INVASION DE LA ESFERA FEDERAL POR LAS AUTORIDADES LOCALES, SEA LA FEDERACION LA CAPACITADA PARA PEDIR AMPARO POR CONDUCTO DE SUS ORGANOS REPRESENTATIVOS. POR EL CONTRARIO DENTRO DE NUESTRO SISTEMA, EL JUICIO DE AMPARO CUANDO UNA INVASION DE ESTA NATURALEZA SE PRODUCE Y CAUSA PERJUICIO A DETERMINADOS INDIVIDUOS LESIONANDO SUS DERECHOS, SON ESTOS QUIENES PUEDEN SOLICITAR LA PROTECCION DE LA JUSTICIA FEDERAL, YA QUE EL AMPARO, POR SU NATURALEZA MISMA Y LA FINALIDAD CON QUE FUE ESTABLECIDO EN NUESTRA LEGISLACION CONSTITUCIONAL Y SECUNDARIA, TIENDE A SALVAGUARDAR LAS GARANTIAS FRENTE A LAS ARBITRARIEDADES DEL PODER PUBLICO. DE OTRA MANERA, SE NEGARIA VALIDEZ Y EFICACIA DE TODO EL SISTEMA QUE INFORMA EL ARTICULO 107 CONSTITUCIONAL. (43)

(42) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit. Pág. 329

(43) INFORME 1944, Segunda Sala. Pág. 40

La Tesis anterior indica que es el individuo como gobernado, quien debe acudir al amparo en situaciones de invasión a la Federación por los Estados, por resultar éste dañado en sus intereses patrimoniales, en función de la titularidad que se tiene de las garantías individuales.

Respecto de la Federación en razón de que si acude o no al amparo, consideramos que es más negativo que positivo por el hecho de no hacer mención la Ley en ninguno de sus artículos; salvo lo indicado por la Fracción III del Artículo 10., en los casos de invasión por las autoridades de los Estados a la esfera de la autoridad Federal.

En la práctica es más usual el amparo interpuesto por un individuo en lo particular o colectivo, que el gobierno, bien sean las entidades o la Federación.

Por otra parte, la Ley sí establece que las personas morales de derecho privado, solicitarán este juicio mediante sus representantes legítimos (Art. 80. Ley de Amparo). Son personas morales de derecho privado las sociedades civiles, mercantiles, cooperativas, etc.

Las personas morales de derecho social y los organismos descentralizados son considerados como "individuos" y gozarán de las garantías individuales en condición de gobernados. Estos entes son los sindicatos, comisariados ejidales o comunales, etc.

"El Estado como persona moral, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones, está en aptitud de poner en ejercicio todas aquellas medidas que la Ley concede a las personas civiles para la defensa de unos y otros, entre ellos el juicio de amparo; pero como entidad soberana no puede ejercer ninguno de esos medios sin desconocer su propia soberanía, ello daría lugar a desconocimiento de todo el imperio a la autoridad y atributos de un acto soberano; consideración que hace al respecto el ilustre Maestro Don Ignacio Burgoa en su texto del juicio de amparo.

La Ley de la Materia en el Artículo 9o. establece que las personas morales de derecho u oficiales, o sea, el Estado por medio de sus órganos podrá interponer demanda de amparo, - cuando una Ley, sentencia o acto de autoridad, afecte sus intereses patrimoniales.

AUTORIDAD RESPONSABLE.- Esta autoridad comparece en el juicio de amparo como la parte demandada. La Ley de la materia la concibe en los siguientes términos: "ES AUTORIDAD RESPONSABLE LA QUE DICTA U ORDENA, EJECUTA O TRATA DE EJECUTAR LA LEY O EL ACTO RECLAMADO.- (Art. 11)

La Suprema Corte de Justicia establece que "la autoridad es el ente o persona que esté en posibilidad material de - hacer uso de la fuerza pública, por el hecho de ser pública - la fuerza de que disponga". (44)

Las autoridades se clasifican en dos grupos a saber:

- a) AUTORIDADES ORDENADORAS: Aquellas que ejecutan la ley o el acto impugnado;
- b) AUTORIDADES EJECUTORAS: Las que pretenden aplicar la ley o el acto impugnado en perjuicio del quejoso como son: el Congreso de la Unión, el Presidente de la República, los funcionarios locales y municipales por modestos que sean.

En relación a las autoridades ejecutoras, consideramos es de importante relevancia apuntar el criterio de la Corte en relación a que: "Si el amparo se niega contra las autoridades que ordenen la ejecución del acto que se estima violatorio de garantías, debe también negarse respecto de las autoridades que solo ejecutaron tal acto por razón de su jerarquía".

Por lo que, "si la sentencia de amparo considera violatoria de garantías la resolución que ejecutan, igual declaración debe hacerse respecto de los actos de ejecución si no se

reclaman, especialmente, viciosos de ésta. (45)

TERCEROS PERJUDICADOS. En el juicio de amparo también pueden comparecer como partes LOS TERCEROS PERJUDICADOS; siendo ellos quienes tienen interés en la subsistencia del acto reclamado. Se les considera coadyuvantes de la autoridad responsable. El tercero perjudicado tiene los mismos derechos y obligaciones que el quejoso, y que la misma autoridad responsable.

EL MINISTRO PUBLICO FEDERAL. Es la última parte interesada en este juicio. Este ente debe velar por la observancia del orden constitucional, de manera peculiar, sobre los preceptos que contienen las garantías individuales.

El ministerio Público Federal no interviene como autoridad responsable, ni como tercero perjudicado; sino como parte equilibradora del acto impugnado en el juicio de amparo, como representante de los intereses de la sociedad, razón por la cual se abstendrá de intervenir en amparos que no versen sobre intereses públicos.

Sobre el particular, la Ley de Amparo en su Artículo 50. fracción IV establece: EL MINISTERIO PUBLICO FEDERAL, QUIEN INTERVIENE CUANDO EL CASO DE QUE SE TRATE AFECTE A SU JUICIO, EL INTERES PUBLICO; EN LOS DEMAS CASOS PODRA HACERLO PARA PROMOVER LA PRONTA Y EXPEDITA ADMINISTRACION DE JUSTICIA.

Por lo que concierne al tercero perjudicado, la Suprema Corte de Justicia lo ha definido como a continuación se indica: "Si al dar entrada a una demanda de amparo se tuvo como tercero a determinada persona y no obra en autos constancia alguna de que haya sido emplazada, procede revocar la sentencia, que se revisa en dicho amparo a efecto que se reponga el procedimiento a partir de la notificación del auto que dió entrada a la demanda, mandando emplazar debidamente el tercero perjudicado y señalando nueva fecha para la celebración de la audien-

cia constitucional". (46)

C) ACTO DE AUTORIDAD

El Estado de derecho decide sobre el establecimiento y la actuación del Derecho Positivo, en base a la potestad soberana de que goza. Es por eso que el Estado realiza actos de autoridad o de imperio mediante sus órganos fundamentales en la esfera legislativa, ejecutiva y judicial.

Los actos de autoridad jurídica que los motive y su finalidad, que es la realización de las funciones del Estado. De ahí que el Estado otorgue actos en forma unilateral y discrecional. (47)

El doctor Ignacio Burgoa opina que se entiende por acto de autoridad "cualquier hecho voluntario e intencional, negativo o positivo imputable a un órgano del Estado consistente en una decisión, ejecución, o en ambas conjuntamente, que produce una afectación en situaciones jurídicas y de hecho dadas impuestas imperativamente. (48)

De lo anterior mencionado se desprende que las características que revisten a un acto de autoridad son las siguientes: UNILATERALIDAD, INTENCIONALIDAD, IMPERATIVIDAD Y COERCITIVIDAD; por lo que el acto reclamado es siempre un acto de gobierno o de imperio.

Por otra parte, el acto de autoridad, únicamente puede darse desde el punto de vista jurídico, y en relación de subordinación pero nunca en relación de coordinación, ni siquiera en los casos de supra ordenación.

(46) Apéndice 1975. Op. Cit. Pág. 359

(47) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo I Ancaló, S.A. Buenos Aires Argentina 1976. Pág. 359 y sig.

(48) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit. Págs. 335 y 336

Según el mismo autor, LA AUTORIDAD, es aquel órgano estatal de hecho o de derecho investida con facultades o poderes de decisión, cuyo ejercicio crea, modifica o extingue actuaciones generales o concretas, de facto o jurídicas, con trascendencia particular y determinada de una manera impertiva; siendo responsable la autoridad cuando produce una violación o invasión en términos del Artículo 103 constitucional, en forma imperativa mediante la información de las garantías consignadas en los Artículos del 10. al 29 de nuestra Carta Magna.

A continuación hacemos una breve mención de los actos que son susceptibles de emisión por parte de diversas autoridades de la Federación, como de los Estados:

ACTOS DE PARTICULARES. No procede el amparo contra éstos.

ACTOS POSITIVOS. Se caracterizan por ser autoritarios y encierran una conducta de hacer.

ACTOS NEGATIVOS. Como su nombre lo indica, consisten en una conducta negativa o abstentiva de alguna autoridad.

ACTOS PROHIBITIVOS. Son los que imponen una obligación negativa, o bien, una limitación al proceder del gobernado.

ACTOS DECLARATIVOS. Son actos unilaterales sobre un hecho o acto determinado, sin modificar el derecho existente.

ACTOS CONSUMADOS. Requieren de una conducta positiva de la autoridad. Al interponerse el amparo, estos actos ya han sido ejecutados.

ACTOS CONSUMADOS Y DE HECHO, IRREPARABLES. Dada esta situación físicamente, volver las cosas al estado que guardaban antes de la violación.

ACTOS CONTINUOS. Son los que no se consuman por completo.

ACTOS FUTUROS. Se consideran así por ser remota su ejecución.

ACTOS FUTUROS INMINENTES. En este caso, el acto necesariamente se va a efectuar.

ACTOS CONSENTIDOS. Encierran una conducta tácita o expresa. No son impugnables dentro de los términos legales. De estos actos se pueden derivar otros como consecuencia de que la Ley los reputa como actos consentidos. (49)

D) INFORME JUSTIFICADO

EL INFORME JUSTIFICADO es el acto por el cual la autoridad responsable define la constancia de los actos reclamados, atacando las consideraciones hechas por el agraviado; surtiendo este acto efectos de contestación de la demanda.

Aludiendo a lo anterior, el Artículo 169 de la Ley de Amparo indica: "Al dar cumplimiento la autoridad responsable a los párrafos primero y segundo del Artículo 168 (referente a la demanda), rendirá un informe con justificación a la Suprema Corte de Justicia o al Tribunal Colegiado de Circuito, según el caso, exponiendo de manera clara y breve las razones que funden al acto reclamado...". Continúa diciendo el mismo Artículo en la parte final: "...que si la autoridad responsable no rindiera el informe, los órganos competentes, le prevendrán que lo haga dentro del término de tres días". Es así como la autoridad responsable demuestra a los tribunales, que el acto impugnado por el quejoso, no adolece de las violaciones constitucionales que éste alega.

La falta de rendición de dicho informe hace presumible la existencia del acto reclamado, pero no por ello se supone la

inconstitucionalidad del acto, toda vez que la acción aludida - debe ser demostrada por el agraviado. (50)

La Suprema Corte de Justicia ha establecido jurisprudencia en diversas tesis, aclarando así la situación casuística de operancia para los efectos del informe justificado en los siguientes términos:

"El hecho de que se niegue la existencia del acto que se reclama, no es motivo para sobreseer por improcedencia, privándose al quejoso del derecho de probar en la audiencia del juicio, la existencia de los actos negados por la autoridad".

"Si en él confiesa la autoridad responsable que es - - cierto que el acto que se reclama, debe tenerse éste como plenamente probado, y entrarse a examinar la constitucionalidad o inconstitucionalidad de este acto". (51)

"No está permitido a las autoridades responsables corregir en su informe justificado la violación de la garantía - constitucional en que hubieren incurrido, al no citar en el mandamiento o resolución reclamados las disposiciones legales en - que pudieran fundarse, porque tal manera de proceder priva al - afectado de la oportunidad de defenderse en forma adecuada". (52)

E) EL AMPARO INDIRECTO Y LA SUSPENSION.

El Juicio de Amparo Indirecto, se desenvuelve en dos - instancias; la primera se tramita ante Juez de Distrito; de la segunda, toma conocimiento la Suprema Corte de Justicia o los - Tribunales Colegiados de Circuito, según lo señale la distribución de competencias en la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal. La segunda instancia procede en virtud del recurso de revisión de las sentencias dicatadas por jueces de menor jerarquía, por no haber sido emitidas estas sentencias, con base a la legalidad. Así lo establece el Artículo 183 de la Ley de Amparo.

(50) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit. Pág. 651

(51) Apéndice 1975. Op. Cit. Tesis 114. Pág. 220

(52) IBIDEM Tesis 115. Pág. 149.

Como apuntamos antes, en la Constitución de 1917, en el Artículo 107, el Congreso Constituyente dividió el amparo en DIRECTO que se desenvuelve en única instancia, e INDIRECTO o de doble instancia.

En el amparo indirecto o bi-instancial son materia - las Leyes Autoaplicativas y demás actos en general como indica el Artículo 114 de la Ley en la materia; o sea, contra actos de autoridades que provengan de tribunales judiciales, administrativos o laborales.

Por otra parte, la fracción III del mismo Artículo establece que "procede el juicio bi-instancial cuando los actos - que se reclamen señalando como autoridad responsable a un órgano judicial, sean ejecutados fuera del juicio o después de concluido éste".

Lo anterior se explica de la siguiente manera: "el - amparo indirecto o bi-instancial procederá solo contra los actos emanados de una autoridad judicial que se realicen con posterioridad al acto o momento en que se consume la ejecución de la sentencia definitiva. No serán materia de dicho amparo aquellos actos en que consista la ejecución de dicha resolución, ya que según criterio de la Corte, forman parte del juicio. (53)

Procede también: "contra actos en juicio que tengan - sobre las personas o las cosas una ejecución que sea de imposible reparación". (Frac. IV) Se trata de evitar situaciones -- irreparables físicamente.

Conforme a la Fracción V del mismo artículo, se antepone el amparo indirecto, para reclamar los derechos de terceros que resulten afectados por actos realizados dentro o fuera del juicio.

Por último, este juicio también procederá contra leyes o actos de las autoridades de la Federación o de los Estados por invadir el ámbito competencial federal o local. (Arts. - 103 constitucional y 101 de la Ley de Amparo).

A continuación, haremos mención de la Suspensión en - general, y en especial sobre el juicio de Amparo indirecto.

LA SUSPENSION

La suspensión, como lo expresa el maestro Burgoa, "es aquel proveído judicial creador de una situación de paralización o cesación temporalmente limitada, de un acto reclamado de carácter positivo. Consiste en impedir para el futuro el comienzo o iniciación, desarrollo o consecuencia de dicho acto, a partir de la mencionada paralización o cesación, sin que se invaliden los mismos estados o hechos anteriores a éstas y que el propio acto hubiere provocado". (54)

Este proveído judicial, también es considerado como una medida cautelar, por el hecho de que, además de suspender el acto reclamado, "conserva viva la materia del amparo" en razón de una paralización temporal; ya que de no suspenderse el acto reclamado, se causarían al quejoso daños o perjuicios irreparables y sobrevendría como consecuencia, el sobreseimiento. (Art. 74 de la Ley de Amparo)

La Ley reputa como actos de imposible reparación los que importan peligro de privación de la vida..., o sea, todos los que contiene el Artículo 22 constitucional, y algunos otros que de llegar a consumarse, dejarían en estado de indefensión al quejoso, toda vez que el agraviado, solicita la suspensión por el temor a la ejecución del acto reclamado.

La SUSPENSION, de acuerdo al Artículo 122 de la Ley puede ser:

- 1.- De Oficio
- 2.- A petición de parte

La primera (De Oficio), es la que el Juez del Distrito concede al agraviado, sin que éste la solicite; tomando el Juez en consideración, "la naturaleza del acto reclamado y la necesidad de conservar los elementos materia del amparo". Por lo que es procedente la suspensión, en razón de que "de no suspender el acto reclamado, sería imposible la reparación del daño", como ya se dijo al iniciar este tema.

La segunda, (A petición de parte). En esta clase de suspensión, el solicitante cumplirá con los siguientes requisitos:

- 1o.- Que exista veracidad en los actos reclamados.
- 2o.- Que los actos permitan la paralización por no ser actos negativos y que no se encuentren consumados totalmente.
- 3o.- Cumplir con los requisitos que establece el Artículo 124 de la Ley, que en breve contienen:
 - I.- Solicitar la suspensión.
 - II.- No contravenir disposiciones de orden público; así como no afectar la esfera de intereses sociales; y
 - III.- Que exista dificultad en la reparación del daño.

La suspensión en el Amparo Bi-Instancial, podrá solicitarse en la misma demanda, antes de que se ejecute el acto reclamado, y en cualquier momento antes de que se dicte la sentencia ejecutoriada. En relación a ello, el Juez de Distrito la otorgará de manera provisional o definitiva a discreción de la autoridad judicial.

La suspensión de oficio se decretará de plano, comunicando sin demora a la autoridad responsable, con la finalidad de que se de por parte de ésta inmediato cumplimiento, ya que al llegar a consumarse los actos de imposible reparación, no será posible restituir al quejoso en el goce de sus derechos.

La suspensión a petición de parte, procede primero en forma provisional y luego definitiva, en observancia del juzgador sobre la naturaleza del acto, previendo no dejar sin materia el procedimiento.

F) EL AMPARO DIRECTO Y LA SUSPENSIÓN

Se entiende por amparo directo, debido a que la Suprema Corte de Justicia y los Tribunales Colegiados, conocen de él en forma directa y originaria. A diferencia del amparo indirecto cuya tramitación se inicia ante un Juez de Distrito.

La Suprema Corte y los Tribunales Colegiados de Circuito, conocen de este amparo en única instancia, con la única -- excepción establecida en la fracción V del Artículo 83 de la -- Ley de Amparo, por la cual es procedente el Recurso de Revisión ante la Suprema Corte de Justicia "cuando los Tribunales Cole-- giados de Circuito conociendo de algún amparo directo y resuel-- van la inconstitucionalidad de una ley o interpreten directamen-- te un precepto constitucional". (55)

El Amparo Directo funda su procedencia en el Artículo 158 de la Ley de esta materia, según el caso y los términos es-- tablecidos por las fracciones V y VI del Artículo 107 de la -- Constitución; así como las disposiciones contenidas en la Ley -- Orgánica de la Federación. De acuerdo a estas disposiciones, es-- te juicio procede: contra sentencias definitivas dictadas por -- Tribunales Judiciales o Administrativos, o contra laudos pronun-- ciados por los Tribunales Laborales; también procede por viola-- ciones cometidas durante el procedimiento, por afectar éstas al quejoso en su defensa y por violaciones de garantías que se ha-- yan cometido en las mismas sentencias o laudos laborales.

En los Amparos Directos, son materia los actos reclama-- dos por sentencias definitivas en las que se resuelve el asunto en lo principal; pero que a pesar de haber dictado dichas sen-- tencias, las autoridades jurisdiccionales no actuaron de acuer-- do al derecho establecido para resolver el conflicto planteado por las partes.

Por tal motivo, surge la necesidad de suspender el ac-- to reclamado; siendo competente para ello la propia responsable tratándose del amparo directo.

Esta suspensión se concede de plano, por otorgarse o -- negarse de una sola vez a diferencia de la suspensión en el am-- paro indirecto, ya que ésta puede ser provisional y después de-- finitiva.

El autor José R. Padilla, considera que "en el caso de que la sentencia combatida haya sido dictada por la sala de al-- gún tribunal en segunda instancia, a dicha sala, por ser la res--

ponsable, compete proveer sobre la suspensión y determinar las garantías y contragarantías procedentes".

En relación a lo anterior, la Suprema Corte de Justicia ha señalado que no corresponde al juez inferior que haya dictado la sentencia en primera instancia, aunque haya sido designado como autoridad responsable. (56)

En el amparo directo la suspensión se clasifica, al igual que en el indirecto: en Suspensión de Oficio y Suspensión a Petición de Parte. Procede de oficio, únicamente en materia penal.

LA SUSPENSION EN MATERIA AGRARIA.- El Amparo en Materia Agraria se solicita para proteger a los núcleos de población ejidal o comunal, a comuneros y ejidatarios en lo individual. Es un amparo administrativo y se regula por el libro primero de la Ley de Amparo; siendo el principal objetivo: no privar de la propiedad o de la posesión y disfrute de sus tierras, aguas, pastos y montes a los quejosos, o terceros perjudicados. (Art. 212 de la Ley de Amparo).

En este juicio, la Ley brinda al quejoso facilidades suficientes que debe otorgar el juzgador en razón del carácter social que se persigue.

LA SUSPENSION, procede de oficio y se decretará de plano en el auto admisorio de la demanda; disposición contenida en el Artículo 233 de la Ley de la materia, "cuando los actos reclamados tengan o puedan tener por consecuencia la privación total o parcial, temporal o definitiva, de los bienes agrarios del núcleo de población quejoso o su sustracción del régimen jurídico ejidal".

Al otorgar el Juez de Distrito dicha suspensión, no se toman en cuenta ni el interés social que los inspira ni la contravención que con tal medida se pudiese producir a normas de orden público. (57)

(56) Apéndice 1975. Tesis 373. Sala Tercera.

(57) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit. Pág. 972.

C A P I T U L O I I I

DIVERSAS HIPOTESIS EN QUE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ACUTA COMO AUTORIDAD RESPONSABLE

a) M A T E R I A C I V I L

b) M A T E R I A P E N A L

c) M A T E R I A A D M I N I S T R A T I V A

La Autoridad para ser considerada como tal, reviste - sus actuaciones de PODER y POTESTAD al realizar actos o hechos - en detrimento de los derechos que otorga la Constitución a los gobernados.

Lo antes expresado se refiere a la Federación y a los Estados; siendo el Estado la organización política y jurídica de la sociedad en todos sus estratos o clases sociales; manifestándose así el poder de imperio soberano que el Estado ejerce sobre el pueblo creando sus propias autoridades, y legislando respecto de cada una de ellas.

El maestro Burgoa en su texto intitulado "El Juicio de Amparo" reputa como "autoridad", a aquél órgano de gobierno del Estado que es susceptible jurídicamente de producir una alteración, creación o extinción en una o varias situaciones, concretas o abstractas, particulares o generales, públicas o privadas, que puedan presentarse dentro del Estado; alteración, creación o extinción que se lleva a cabo imperativamente, bien por una decisión aisladamente considerada, por la ejecución de esa decisión, o bien por ambas conjunta o separadamente. (58)

La definición contenida en el párrafo anterior, se refiere a las autoridades del Estado en general, ya sean ORDENADORAS o EJECUTORAS, sin incluir a los "órganos auxiliares" por carecer éstos de facultades de decisión y ejecución por ser solamente coadyuvantes de las autoridades que por ley figuran como responsables. Los órganos auxiliares se encargan de preparar las determinaciones a decidir o a ejecutar. Estos organismos son de consulta, algunos de ellos son los siguientes: La Oficina de la Pequeña Propiedad, meramente gestora; los empleados públicos, los Comisariados Ejidales, el Cuerpo Consultivo Agrario, etc.

De lo antes apuntado se colige que para que una autoridad funja como responsable para efectos del amparo, debe emanar de alguna de las funciones en que se desenvuelva el poder de imperio del Estado dentro del ámbito federal o local, cuyas funciones son la ejecutiva, la legislativa y la judicial; teniendo su origen las funciones que dichas autoridades desempeñen, en la -

Constitución de la República o en ordenamientos secundarios que emanen directamente de preceptos constitucionales. Por consiguiente, el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, sí ostenta el carácter de AUTORIDAD RESPONSABLE para los efectos del Juicio de Amparo, por ser la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, previa inscripción o anotación de los mismos, seguido el procedimiento del que se hizo mención en el Capítulo I de este estudio.

La Institución Registral, funciona de acuerdo a los siguientes ordenamientos legales; Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Reglamento del propio Registro y demás leyes aplicables a cada uno de los actos y contratos que sean materia de registro.

Habiendo quedado establecida la situación del Registro Público de la Propiedad como AUTORIDAD RESPONSABLE, en los puntos siguientes haremos mención a las diversas hipótesis a que se dé lugar a la responsabilidad para efectos o requerimientos del Amparo en Materia Civil, Penal y Administrativa.

Antes se dijo que el Registro Público de la Propiedad sí ostenta el carácter de autoridad responsable, refiriéndonos a la Institución en general; pero la responsabilidad en lo particular, la tiene directamente el Director General de la Institución, toda vez que es depositario de la fe pública registral y para su ejercicio se auxilia de los Registradores, quienes también son responsables civilmente como en los puntos siguientes se hace constar.

Dentro de las funciones que el Reglamento establece para el Director: es conocer del recurso administrativo en los casos de inconformidad con los resultados de la calificación registral realizada por los Registradores; motivo por el cual, si el recurso antes mencionado no se resuelve en congruencia con la ley, los usuarios acuden a los tribunales administrativos o judiciales, para dar resolución definitiva a estos asuntos y a la vez contestar todo proveído judicial o administrativo; es de-

legada esta función a la Oficina Jurídica para que represente al Director en los casos controvertidos en que la Institución sea parte. (59)

a) M A T E R I A C I V I L

En importante conferencia, la cual fue impartida por el Dr. Ignacio Burgoa en esta Institución registral, intitulada "EL JUICIO DE AMPARO Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO", el maestro antes aludido, aseveró: "que los funcionarios y autoridades del Registro Público de la Propiedad son susceptibles de figurar en el Juicio de Amparo Administrativo, o incluso en el Juicio de Amparo sobre materia civil como autoridades responsables. (60)

Efectivamente el Director es señalado en los juicios de amparo como autoridad responsable, cuando se practican inscripciones de predios en perjuicio de terceros; por negarse las inscripciones de diversas operaciones sin fundamento legal suficiente que funde la negación; por no expedir certificaciones sobre todo las referentes a los Certificados de No Inscripción, necesarios para iniciar judicialmente la legalización de los predios que carecen de antecedentes registrales.

La negación del servicio registral, de la misma publicidad, es en perjuicio del usuario a quien se le privó de tal servicio sin fundamento legal; en razón del pago previo de derechos por recibir un servicio de parte de una Institución del Estado como lo son los Registros.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Artículo 13, fracciones I y II establece los dos aspectos que a continuación se indican en relación con el Amparo, correspondiendo a los integrantes de la Oficina Jurídica:

- I.- Intervenir en representación del Director en todos aquellos juicios en que el Registro Público de la Propiedad sea responsable.

(59) REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. Art. 13

(60) "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA", MEXICO 1978.- Pág. 13

II.- Observar minuciosamente las disposiciones previstas por la Ley de Amparo, especialmente cuando el Director sea señalado como autoridad responsable.

(61)

Por lo que concierne a los Registradores, ejercerán la función calificadora con las atribuciones y limitaciones contenidas en el Código Civil, en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y demás leyes aplicables a dicha materia.

Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en el juicio en el que el Registrador o el Director sean parte, se cumplirán de inmediato. (62)

Lo anterior, es en cuanto a normas reclamatorias de la Institución.

El Código Civil en los Artículos 3003 y 3004 establece que: "LOS ENCARGADOS Y LOS EMPLEADOS DEL REGISTRO PUBLICO, - ADENAS DE LAS PENAS QUE LES SEAN APLICABLES POR LOS DELITOS EN QUE PUEDAN INCURRIR, RESPONDERAN CIVILMENTE DE LOS DANOS Y PERJUICIOS A QUE DIEREN LUGAR, CUANDO:

- I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el Artículo 3016;
- II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;
- III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento, inscribible;
- IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan; y
- V.- No expidan los certificados en el término reglamentario. (Art. 3003).

(61) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa, México, 1982. Pá. - 637.

(62) REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Art. 100.

Las sentencias firmes que resulten en aplicación del Artículo 3003, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponde. (Art. 3004 C.C.)

Los usuarios del servicio registral, si se ven afectados en sus derechos a causa del no cumplimiento a lo ordenado en las diferentes fracciones de los Artículos mencionados del Código Civil, viéndose en la necesidad de recurrir a los recursos administrativos, o al Juicio de Amparo según proceda.

Por otra parte, el Artículo 3009 del Código Civil indica que "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro". La nulidad que practiquen los Registradores a este respecto, es consecuencia de algún error material cometido por la propia Institución.

En relación a lo anterior, con frecuencia las autoridades y en especial el Director, es señalado como autoridad responsable por haber autorizado la inscripción de contratos que posteriormente se anulan mediante SENTENCIA DE AMPARO, toda vez que el objeto de la sentencia consiste en "restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, reestableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación.....". (Art. 80 Ley de Amparo)

Entonces ¿qué pasa con la protección que otorga el Registro a terceros adquirentes de buena fe?. Tal parece que existe contradicción entre los preceptos señalados, ya que la sentencia que otorga el Amparo, deja sin protección al tercero quien adquirió de buena fe, quedando este en estado indefenso.

Si la autoridad es el individuo o conjunto de individuos que de hecho o de derecho ejecutan actos de carácter legislativo, administrativo o judicial, todas las autoridades del Estado siempre están comprendidas en alguno de los tres Poderes conocidos por todos nosotros; en razón de ello el concepto general de autoridad ha de comprender entidades jurídicas que de un modo o de otro realicen alguna función encomendada por dichos Poderes.

Creemos conveniente apuntar el concepto de jerarquía de leyes según criterio de Pallares, con motivo del contenido del Artículo 80 de la Ley de Amparo y contenido del precepto 3009 del Código Civil, toda vez que en este último se protege al adquirente de inmuebles desde luego de buena fe y realizado el registro debido de la compraventa. Sin embargo la Ley de Amparo en el contenido del precepto antes citado, una vez dictada la sentencia definitiva en dicho procedimiento, deja sin protección al titular registrado quien adquirió de buena fe -- por ignorar los vicios ocultos en el momento de la celebración del contrato de transmisión de la propiedad objeto del litigio, mediante el cual es despojado al conceder la protección constitucional al quejoso.

Por jerarquía de leyes, "se entiende en la ciencia - del Derecho, el orden en que deben aplicarse preferentemente - unas respecto de otras". Esa jerarquía depende de la naturaleza intrínseca de cada uno y de su importancia social y política en la vida y progreso de las sociedades humanas. En México la jerarquía de leyes, es la que establece el Artículo 133 de la Constitución. (63)

b) M A T E R I A P E N A L.

En el punto anterior, se dijo que las autoridades y - los empleados del Registro, además de las penas que les sean - aplicables por los delitos en que incurran, responderán civilmente por los daños y perjuicios causados. Por lo que a continuación haremos un breve análisis de los delitos penales en relación con las funciones que desempeñan los funcionarios y empleados de la Institución.

C O H E C H O

Pues bien, teniendo el personal de esta Institución - el carácter de "servidores públicos", se incurre por esta ca--

(63) PALLARES, Eduardo. "Diccionario Teórico y Práctico del Juicio de Amparo". Ed. Porrúa, México 1967. Págs. 38 y 142.

racterística en el delito de "COHECHO", dado que, el precepto - 222 del Código Penal Reformado indica que comete el delito de cohecho: "El servidor público por sí, o por interpósita persona solicite o reciba indebidamente para sí o para otro, dinero o cualquier otra dádiva... para hacer o dejar de hacer algo justo o injusto".

En relación a este delito encuadraremos el "hacer o dejar de hacer algo justo o injusto". Qué pasa si el Director, un Registrador o un empleado reciben dinero o cualquier otra dádiva por efectuar una inscripción que por improcedente, va a perjudicar a un tercero de buena fe, o un empleado desprenda la inscripción de un libro en aparente beneficio de su titular o en perjuicio de algún acreedor como tercero registral; sin duda alguna, que se está cometiendo un ilícito motivado por el móvil de cohecho, pues la corrupción que sufre el país, tuvo origen desde la conquista y es tarea crónica para erradicar.

Con las reformas al Código Penal, en el presente año (1983), en relación a este delito, la pena máxima es hasta 14 años de prisión, multa, destituirse o inhabilitarse de dos a catorce años del empleo, cargo o comisión. (Reformas al Código Penal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de enero de 1983).

F R A U D E

Es función de la Institución registral, además de las ya mencionadas en este estudio, LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, misma que encierra enorme gama de problemas debido a la situación de irregularidad en que se encuentra gran parte de la propiedad inmueble en el Distrito Federal.

Tal situación se presta para que se cometan un sinnúmero de fraudes, que redundan en perjuicio de humildes poseedores de buena fe hasta por veinte años; estos ciudadanos se ven despojados de sus bienes, no solamente inmuebles, sino hasta de sus objetos personales. Estas personas han sido lanzadas por

delinquentes a quienes las Delegaciones les han encomendado el reacomodo de algunas genetes como está sucediendo en Campamento Dos de Octubre y en algunas otras colonias de esta Ciudad.

Estos vivales se apadrinan de la ignorancia de la gente, prometiéndoles un nuevo lote que a la larga espera, nunca se les entrega. Pero no más o igual de grave, es el hecho de que estos encargados de hacer tales reacomodos, no lo hacen por la interesante razón de que venden los lotes a terceras personas bajo lujosos precios que les permiten pasear por la ciudad en flamantes vehículos equipados hasta de aparatos telefónicos; ya que al ocuparse de tan obscuras actividades, deben mantener constante comunicación para mayor prosperidad de sus intereses. Qué abundante patrimonio forjan a costillas de BIENES NACIONALES que pertenecen a un pueblo necesitado de un techo para vivir.

Después de estas aseveraciones, nos permitimos transcribir del Artículo 386 del Código Penal la concepción del delito de fraude:

"COMETE EL DELITO DE FRAUDE EL QUE ENGANANDO A UNO O APROVECHÁNDOSE DEL ERROR EN QUE ESTE SE HAYA, SE HACE ILICITAMENTE DE ALGUNA COSA O ALCANZA UN LUCRO INDEBIDO".

La responsabilidad en general consiste en la obligación que se contrae a causa de las actividades que se pretendan desarrollar.

De los diversos campos en que se desenvuelve la responsabilidad (moral, religiosa, jurídica, etc.), se hará mención solamente a la responsabilidad jurídica, por encuadrar ésta en normas de derecho. Por lo que, teniendo presente la idea de estar obligado, la responsabilidad se inicia con el nacimiento de la obligación y se confirma con el incumplimiento de la misma.

(64)

En relación al delito de fraude, el penalista Jiménez Huerta asevera atinadamente que existe en los miembros de la comunidad un interés jurídico en que las relaciones económicas se desarrollen libres de engaños, maquinaciones y artificios que puedan inducir al error a las personas.

Es un delito contra la propiedad, en el cual, se encamina la voluntad humana por un falso camino, resultando un perjuicio inminente. En relación a este ilícito, se distinguen los siguientes elementos:

-CONDUCTA FALAZ.- Consiste en lograr la determinación de otro mediante engaños, a realizar un acto de disposición patrimonial, o aprovecharse de su error no rectificándolo oportunamente.

-MAQUINACIONES Y ARTIFICIOS.- Con ello se logra que la conducta se exteriorice en una falsa apariencia externa, simuladora o disimuladora de la realidad. La maquinación es la asechanza unida al artificio que es el arte puesto en juego para lograr con mayor facilidad el embaucar a la víctima y encauzarla a realizar un acto de disposición patrimonial.

-ENGAÑOS.- Consisten en falsear la verdad de lo que se hace, dice o promete. El engaño encierra una potencialidad psico-causal para sumergir a otro en el error y despertarle una creencia ilusoria.

-HECHOS CAPCIOSOS.- Por medio de ellos, se encarna el engaño, para entregar por un título obligatorio un objeto diverso en su identidad, instancia, cantidad y calidad de aquel que debería ser entregado.

-PETICIONES, OFRECIMIENTOS Y PROMESAS ILUSORIAS.- No se plasman en actos corpóreos, sino se engaña a otro por falsos y expresas peticiones o promesas. Son mentiras puestas en juego por el sujeto activo para lograr la entrega de la cosa.

-APROVECHAMIENTO DEL ERROR. Se conoce el error que se mantiene en él al sujeto pasivo, lo cual encierra un comporta-

miento engañoso.

-ACTO DE DISPOSICION.- El sujeto pasivo del engaño, hace entrega voluntaria al estafador a virtud no solo de engaño sino de maquinaciones y artificios. (65)

ABUSO DE CONFIANZA

Se comete el delito de **ABUSO DE CONFIANZA**, cuando se dispone de cosa ajena mueble de la cual se ha transmitido la tenencia, pero no el dominio.

Al Registro Público de la Propiedad ingresan a diario un número considerable de documentos y testimonios notariales, oficiales, de particulares, ante Corredor Público, etc., de los cuales, se hace entrega a los jefes de oficina para que ellos también y controlen el manejo de cada uno de los documentos con la debida responsabilidad.

Por otra parte, la Oficina de Implementación Técnica controla y guarda todos los **FOLIOS REALES** que contienen las inscripciones y anotaciones en sustitución de los libros que obran en los Archivos del Registro.

Los Archivos de la Institución, albergan un gran número de volúmenes seriados, que contienen todas las inscripciones y anotaciones realizadas desde la fundación del Registro, hasta el año de 1978, en virtud de la iniciación del Sistema de Folio Real con que se inició a partir del año de 1979.

A pesar del estricto control que actualmente existe respecto de documentos, Folios Reales y libros de archivos; se han suscitado extravíos de estos bienes muebles, por lo que consideramos estos hechos como delitos de Abuso de Confianza, que se comete por empleados de la Institución y en ocasiones por los

(65) JIMENEZ HUERCA, Mariano. "Derecho Penal Mexicano" Ed. Porrúa, México -- 1981. Pág. 143.

mismos usuarios del servicio registral. Tratándose de retenciones por parte de los empleados de los instrumentos mencionados, redundaría en perjuicio de los usuarios.

El Artículo 384 del Código Penal, reputa como abuso de confianza la ilegítima posesión de la cosa retenida si el tenedor o poseedor de ella no la devuelve a pesar de ser requerido formalmente por quien tenga derecho, o no la entrega a la autoridad para que ésta disponga de la misma conforme a la ley.

Este Artículo trata el caso como retención con ánimo de dominio, manifestándose plenamente el Abuso de Confianza.

Jiménez Huerta dice que conforme al contenido del Artículo 382 puede concluirse que se ha transmitido la tenencia de una cosa mueble ajena cuando se ha transferido a otro su posesión corporal, cualquiera que fuere..., y siempre que la cosa haya sido aceptada expresa o tácitamente como presupuesto básico para la comisión del delito, por el poder de hecho que sobre ella obtiene el sujeto activo y ejerce tal poder con autonomía.

La conducta típica consiste en que el sujeto activo, en perjuicio de alguien disponga para sí o para otro de cualquier cosa ajena mueble de la que se le haya transferido la tenencia y no el dominio. (66)

El objeto material para la comisión de Abuso de Confianza, es "cualquier cosa ajena mueble".

El delito en cuestión se consume en el momento en que el sujeto activo se apropia con el ánimo de disponer para sí, o para otro el bien mueble que se le ha confiado, consumiendo, dominando, alterando, u ocultando la cosa para hacer creer a su dueño de que se la han robado.

FALSIFICACION DE SELLOS
Y DOCUMENTOS

La documentación pública para su validez, por lo general debe ser firmada y sellada por la Oficina que emita dicha documentación.

Los testimonios o documentos que ingresen al Registro Público de la Propiedad, en especial los inscribibles o anotables, ingresan sellados respectivamente y firmados por quienes los autorizan ya se trate de Notarios Públicos, Corredores, Afianzadoras, Juzgados, etc. La Institución Registral al contestar o despachar dichos documentos, en especial los inscribibles o anotables, mediante sellos que contienen los datos de registro y las firmas de los funcionarios que realizaron el trámite solicitado por los interesados del servicio registral, hace constar el servicio prestado como ordena la ley.

El sellado y firma con que deben salir todos los documentos, deben ser auténticos; de lo contrario si existen pruebas sobre todo habiendo recurrido al servicio de peritos, se trate de firmas falsas en las inscripciones, por este hecho carecen de validez registralemente.

La falsificación se hace consistir poniendo una firma o rúbrica, ya sea imaginaria, o alterando una verdadera; utilizando una firma o rúbrica contenidas en papel blanco o ajenas; alterando el contenido de un documento que se considera verdadero, después de despachado y firmado. (fracciones I, II y III del Artículo 243 del Código Penal).

Cabe hacer mención de que si los Registros se rigen con mas legalidad, se evitarán hechos vergonzosos de escrituras y documentos registrados que resultan inválidos como lo son las escrituras por Inmatriculación Administrativa; toda vez que se tiraron al vapor con ficticio Certificado de No Inscripción por existir antecedentes registrales de esos predios, que además de ser un fraude de parte de algunos Notarios para con la gente, manteniéndola en el error y hasta se dieron el lujo, ellos o sus ayudantes, de falsificar firmas del Director del Registro y Registradores.

Tal inmatriculación administrativa es improcedente, en virtud de que nuestro Código Civil establece que esta operación se realiza judicialmente.

ABUSO DE AUTORIDAD

La doctrina francesa trata este término con la denominación de "desvío de poder".

La ley mexicana, concretamente el Código Penal en el artículo II le da el título al delito mencionado al iniciar este apartado como Abuso de Autoridad, susceptible de ser cometido por funcionarios públicos, agentes del gobierno o comisionados sin distinción de categorías.

Las casísticas para la comisión de este delito, consisten en impedir la ejecución de una ley, decreto o reglamento, o el abuso con auxilio de la fuerza pública, o la emplee con ese objeto.

La fracción III, del Artículo 215 del Código de la Materia a la letra dice: "Cuando indebidamente retarde o niegue a los particulares la protección o servicio que tenga obligación de otorgarles o impida la presentación o el curso de una solicitud.

Los reglamentos de las instituciones gubernamentales, establecen los términos para el despacho de solicitudes como lo es en el caso del Registro Público de la Propiedad que debe hacerle a la brevedad posible por contener las solicitudes intereses jurídicos patrimoniales de valor estimable como lo es la propiedad inmueble, en base a que los primordiales movimientos son por transmisiones, gravámenes o limitaciones de dominio.

Ahora, si el servicio se niega, todavía el daño es mayor como sucede con los CERTIFICADOS DE NO INSCRIPCIÓN, siempre y cuando, los usuarios cumplan los requisitos que amerita la expedición y las políticas a seguir de acuerdo a los Planes Parciales de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal.

R O B O

COMETE EL DELITO DE ROBO: EL QUE SE APODERA DE UNA COSA AJENA MUEBLE, SIN DERECHO Y SIN CONSENTIMIENTO DE LA PERSONA QUE PUEDE DISPONER DE ELLA CON ARREGLO A LA LEY. (Artículo 367 del Código Penal).

La comisión de este delito parece ser la más común sobre todo en las grandes ciudades como lo es el Distrito Federal, ya que cada día se incrementa el número de sus habitantes, debido a la llegada de gentes de la provincia mexicana no como turistas, sino con el firme deseo de establecerse en forma definitiva como comerciantes o en busca de empleo; ello ha llevado a las autoridades citadinas a multiplicar esfuerzos para hacer suficientes los servicios públicos y resolver muchos otros problemas que no consideramos necesario enumerar o mencionar.

La mención de robo en el Registro Público de la Propiedad si ha lugar, toda vez que se encuentran desaparecidos FOLIOS REALES en un número mayor que los libros, tal vez por ser éstos últimos de mayor peso y volumen .

El caso de robo de un libro de la Sección Segunda de Hipotecas sucedió hace unos meses en la Institución. Lo sustrajo una persona quien fue sorprendida en las afueras del Registro por un policía de la propia Institución.

Para estimar la cuantía del robo, reza el precepto 371 del Código Penal: SE ATENDERA UNICAMENTE AL VALOR INTRINSECO DEL OBJETO DEL APODERAMIENTO.....

Se entiende por valor intrínseco de la cosa el real; por lo que al libro robado a que hemos hecho mención, se valió por el perito valuador en la cantidad de dos mil pesos, tomando razón del valor que contenía cada una de las hipotecas que no se encontraban canceladas.

La estructura típica del delito de robo es compleja; la pena que corresponda por el robo simple, se aumentará si tal delito se ejercita con violencia o cuando se cometa en un lugar cerrado o en casa habitada, indicaciones contenidas en los Artículos 372, 381 y 381 bis del Código Penal vigente.

Jiménez Huerta, apunta que la definición del delito de robo se integra de una serie de elementos de naturaleza heterogénea y se enuncian en los siguientes incisos:

a) APODERAMIENTO: Es el núcleo del tipo, por ser la conducta que realiza el sujeto activo, poniendo bajo su poder la cosa robada. Para ello, existen diversas teorías sobre la integración del apoderamiento del robo, y en relación con la materia penal en México afín, es la de ILLAZIONE, que estriba en que solo puede considerarse integrado el delito, cuando la cosa ha sido transportada por el ladrón al lugar seguro donde se propuso, antes del robo, ocultarla. El Artículo 369 del Código Penal Mexicano, establece que "Para la aplicación de la sanción se dará por consumado el robo desde el instante en que el ladrón TIENE EN SU PODER la cosa robada, aún cuando la abandone o lo desapoderen de ella".

Es un delito que se persigue de oficio, claro, con los errores de siempre a falta de comprobación previa en algunos casos, por así tratarlo las fases del procedimiento penal mexicano.

b) LA COSA: Se sobreentiende que cuando la ley penal habla de "cosa", no es para entenderlo solamente en sentido material; sino también jurídico, o sea, provisto de los atributos necesarios para indicar un "bien", de donde surge equivalencia entre "cosa y bien". Las cosas pueden ser objeto de aprovechamiento como la energía eléctrica y los fluidos, los demás serán de apoderamiento y son todas las cosas removibles. (67)

c) MUEBLE: Penalmente se afirma que pueden ser objeto de robo las cosas muebles, susceptibles de poder removerse del lugar en que se encuentran, especificación que crea un problema interpretativo en relación a la concepción del Código Ci-

vil sobre la COSA MUEBLE, porque no todas las cosas que el Derecho Civil conceptúa como "muebles", son susceptibles de ser removidas del lugar en que se encuentran: obligaciones, derechos de autor, acciones por su naturaleza incorporeal. Hay bienes inmuebles por accesión o por destino: plantas, árboles, frutos, estatuas, pinturas y objetos de ornamentación unidos a la tierra y - muchos otros que cabe mencionar, son objeto de robo dada la posibilidad de remoción por la mano del sujeto activo.

d) AJENA: Es decir, que ha de pertenecer a un patrimonio del que es titular una persona extraña al sujeto activo del delito; no así los bienes mostrencos (774 del Código Civil), los muebles abandonados, o los perdidos y los dueños se ignoren.

e) SIN DERECHO Y SIN CONSENTIMIENTO: Es una frase redundante que integra la comisión del delito al apoderarse de la cosa. (68)

ENRIQUECIMIENTO ILICITO

La Ley de Responsabilidades de los Funcionarios y Empleados de la Federación del Distrito Federal y de los Altos Funcionarios de los Estados, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1980, ha sido abrogada por la denominada "LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1982.

Nos hemos referido a la abrogación de la Ley citada, - en virtud de que era parte de su contenido el delito de Enriquecimiento Ilícito, pero que ahora se contiene en el precepto 224 del Código Penal vigente, que reza: ...° EXISTE ENRIQUECIMIENTO ILICITO CUANDO EL SERVIDOR PUBLICO NO PUDIERE ACREDITAR EL LEGITIMO AUMENTO DE SU PATRIMONIO O LA LEGITIMA PROCEDENCIA DE LOS -

BIENES A SU NOMBRE O DE LOS CUALES SE CONDUZCA COMO DUENO...".
(69)

Para la vigilancia en relación al delito en cuestión, se ha creado el Registro Patrimonial de los Servidores Públicos para controlar la declaración anual obligatoria de Diputados, Senadores, Oficiales Mayores, Tesoreros y Directores de las Cámaras y el Contador Mayor de Hacienda, todos ellos, del Congreso de la Unión.

En el Poder Ejecutivo Federal, desde Jefes de Departamento hasta el Presidente de la República y demás servidores públicos que enumera la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos en los Artículos 81, 82 y 83 de esa Ley, o así como los lineamientos a seguir para llevar a cabo las auditorías y visitas de inspección a los ya citados servidores públicos en relación a sus bienes. (Artículos 84 al 90).

El numeral 110 de la Constitución vigente, menciona quienes podrán ser sujetos de juicio político por actos que redunden en perjuicio de los intereses públicos y de su buen despacho, contenido que establece el Artículo 7o. de la Ley de Responsabilidades, que por cierto, la fracción III de este precepto se refiere a "LAS VIOLACIONES GRAVES Y SISTEMATICAS A LAS GARANTIAS INDIVIDUALES O SOCIALES".

Por disposición constitucional (Art. 109, fracción III, último párrafo), cualquier ciudadano, mediante la presentación de elementos de prueba, podrá formular denuncia ante la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, los ilícitos que ameriten juicio político, para que la Sección Instructora inicie el período aprobatorio, una vez ratificada la denuncia por el ciudadano; fungiendo la Cámara de Diputados como órgano acusador y la Cámara de Senadores como jurado de Sentencia. (70)

En la Institución Registral, en 1978, mediante una Circular, se comunicó a los funcionarios y empleados que "ade-

(69) REFORMAS AL CODIGO PENAL. Diario Oficial de la Federación de 5 de enero de 1983.

(70) LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS. Diario Oficial de la Federación de 31 de Diciembre de 1982.

más de la pulcritud y esmero en el ejercicio de sus funciones, una actitud de compostura y comedimiento para con las numerosas personas que cotidianamente acuden a las oficinas gubernamentales". (71)

Por lo que la atención debida al público implica un trato afable aparejado de cortesía, sin que se manifieste interés por hacer de la problemática ajena asunto propio que provoque los ilícitos a que hemos hecho mención en puntos anteriores.

C) M A T E R I A A D M I N I S T R A T I V A

En materia administrativa las autoridades del Registro Público de la Propiedad sí son susceptibles de ser requeridas por el Tribunal Contencioso Administrativo, sobre todo en aquellos casos en que se niega la expedición de certificaciones, en especial, la de los Certificados de no Inscripción a pesar de cumplir los usuarios con todos los requisitos exigidos por la Institución. Esta negación obedece a acuerdos ocultos entre las autoridades del Departamento Central, que obedecen a políticas de planeación en relación con el Plan de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, y Planes Parciales de las Delegaciones Políticas.

Las solicitantes de dichos certificados al verse afectados en sus derechos, acuden al Tribunal de lo Contencioso y en la mayoría de los casos, tal Tribunal ordena al Director, se realice la expedición de los Certificados de No Inscripción, y en el caso de no ser obedecida la orden, sobreviene la multa como medida coersitiva.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad - como instrumento de organización interna, establece los requisitos para que sean desempeñadas las funciones de funcionarios y empleados, el procedimiento registral que contempla los re--

(71) COLIN SANCHEZ, Guillermo. "Circulares". Dirección General del Registro Público de la Propiedad. México, 1978. Pág. 161

quisitos esenciales que se deben cumplir para el registro o anotación de lo solicitado, desde la fijación de un aviso preventivo, hasta la inscripción o extensión de un acta, así como los recursos.

El Registrador debe practicar una calificación eficiente y honesta de cada uno de los documentos que le sean turnados, toda vez que además de la responsabilidad civil de la cual ya - hemos hablado, incurre en responsabilidad administrativa por violaciones a lo dispuesto en el Reglamento. Esta responsabilidad administrativa, deriva de mandato constitucional contenido en el Artículo 21, que reza: "...competencia a la autoridad administrativa el castigo de las infracciones de los reglamentos gubernamentales y de policía, el cual únicamente consistirá en multa o arresto..." (72)

Desde luego que cotidianamente se presentan inconformidades de parte del público, por violaciones al Reglamento y leyes relacionadas con la materia registral, por ejemplo: el rechazo de documentos que sí cumplen los requisitos para su registro, la contestación de alguna certificación, ya sea copia de inscripción, certificado de libertad de gravámenes, busca, etc., sin que hasta la fecha las autoridades de la Institución vigilen el estricto cumplimiento al procedimiento registral en beneficio de los usuarios, que para ello han realizado el pago por concepto de derechos, a los cuales corresponde la prestación de un servicio adecuado.

En razón de lo anterior, los afectados han tenido que solicitar el amparo por ordenar al Registrador pago de derechos no en exacta aplicación de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

(72) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ed. Porrúa. México, 1983. Art. 21.

C O N C L U S I O N E S

Las conclusiones que se pueden asentar en relación al presente estudio son las siguientes:

1).- La pugna que han experimentado los Registros del mundo, ha sido sobre la publicidad registral, para evitar sucesos fraudulentos en relación a derechos reales y personales.

2).- Siendo el Registro Público de la Propiedad la Institución mediante la cual el Estado custodia el interés jurídico de los bienes inmuebles registrados, mediando derechos reales y personales, deben imperar los principios de publicidad, rogación prioridad, inscripción, calificación, tracto sucesivo, todos en marcados en el de legalidad.

3).- La organización de la Institución Registral es tal, - que permite el despacho de documentos en forma trivial, debido a exceso de ingreso documental y al reducido número de Registradores, en razón de que existen doscientos Notarios Públicos, además de Corredores, Jueces y otras autoridades, a diferencia de quince o veinte Registradores para el Distrito Federal.

4).- El procedimiento registral es el que establece en forma exclusiva el Reglamento del propio Registro, en obediencia a lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, por lo que debe ser cumplido jurídica y administrativamente en tanto no sea derogado.

5).- Por calificación integral de un documento, se entiende aquella que lleva a cabo el Registrador, cotejando los requisitos contenidos en Leyes, Reglamento, Circulares y asientos registrales.

6).- De una calificación registral no fundada en derecho surge la responsabilidad civil para el Registrador por los móviles de negligencia e incapacidad profesional.

7).- Tal responsabilidad debe exigirse por el perjudicado, cuando ello diere motivo a daños y perjuicios a los usuarios.

8).- El sistema registral mexicano, es el de inscripción a petición de parte; se originó de la Cédula Hipotecaria Española de 1860, por haberse seguido de ésta los lineamientos y actos -

materia de registro.

9).- El juicio de amparo como medio de defensa de la Constitución y leyes secundarias, si es factible interponerlo contra actos de Director del Registro Público de la Propiedad, quien actúa como autoridad ejecutora en detrimento de derechos de algunos usuarios, debido a la negativa de otorgar el servicio registral de ciertas solicitudes, registrar en perjuicio de terceros, o por el cobro de derechos.

10).- Pensamos que el juicio de amparo es el medio sagrado de defensa de las garantías individuales y sociales; por lo tanto debe concederse y respetarse por ser de origen eminentemente constitucional.

11).- La Ley de Amparo en su Artículo 80 deja sin protección a los terceros adquirentes de buena fe que protege el Artículo 3009 del Código Civil, por lo que proponemos se reforme alguno de los preceptos señalados para que deje de existir tal contradicción.

12).- Se consideran los delitos penales de robo, fraude, abuso de confianza, falsificación de sellos y firmas, cohecho, por ser casuística su comisión en las instituciones gubernamentales, sobre todo en aquellas que se perciben ingresos y existen fuertes intereses de por medio.

13).- Al hablar del fraude, parecemos un tanto agresivos, pero consideramos normal el tratarlo así, toda vez que el encontrarnos con gente despojada de sus únicos bienes inmuebles en varias colonias del Distrito Federal, nos provocó ese sentir.

14).- Con las recientes reformas al Código Penal y a la Ley de Responsabilidades, el delito de Enriquecimiento ilícito se elevó a tipo penal, marcado con el Artículo número 224 del Código en la materia.

15).- La responsabilidad administrativa se suscita por violaciones a lo preceptuado en el Reglamento interno de la Institución, por lo que tales violaciones deben impugnarse ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo o en su defecto, acudir al juicio de amparo.

16).- Todo lo atrevido que se vislumbre en este estudio, cu
no objetivo fue tratar la responsabilidad de funcionarios y em-
pleados de nuestra querida Institución registral; persigue el -
inhelo y buena fe de nuestra parte porque mejore cada día el -
prestar un servicio honesto a los usuarios en general.

B I B L I O G R A F I A

COLIN SANCHEZ, Guillermo. CIRCULARES. Registro Público de la Propiedad. México, 1978.

COLIN SANCHEZ, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa, S.A. México 1979.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. EL JUICIO DE AMPARO. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo I, Ancalo, S.A. Buenos Aires, 1976.

FIX-ZAMUDIO, Héctor. EL JUICIO DE AMPARO. Editorial Porrúa, S.A. México, 1967.

JIMENEZ HUERTA, Mariano. DERECHO PENAL MEXICANO. Editorial Porrúa, México, 1981.

J.A.C. Grant. CONTROL JURISDICCIONAL DE LA CONSTITUCIONALIDAD DE LAS LEYES. UNAM, México, 1963.

NORIEGA, Alfonso. LECCIONES DE AMPARO. Editorial Porrúa, México, 1980.

PALLARES, Eduardo. DICCIONARIO TEORICO Y PRACTICO DEL JUICIO DE AMPARO. Editorial Porrúa, S.A. 1a. Edición, México, 1967

PADILLA, José R. SINOPSIS DE AMPARO. Editorial Cárdenas. México, 1978.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. México, 1980.

PEREZ LASAL, José Luis. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Depalma, Buenos Aires, 1965.

Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. PROYECTOS
DE REFORMAS AL ARCHIVO DE NOTARIAS. México, 1979.

L E G I S L A C I O N

Código Civil para el Distrito Federal.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917)

Código Penal para el Distrito Federal.

Ley de Amparo.

Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

Ley de Responsabilidades de los Servicios Públicos.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Jurisprudencia. Informe de 1944, pág. 40, Segunda Sala, reitera
da por la Corte en ejecutoria publicada en informe de 1974, Ple
no, pág. 307.