



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

" LA JERARQUIZACION JURIDICA DE LOS
PRINCIPIOS REGISTRALES "

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

Teresita de Jesús Pliego Camizal

M-0022571

1984



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.

A mi pequeño JUAN SALVADOR
quién con su presencia inven
to un mundo de amor y ternura.

A mis Padres y hermanos
con el deseo de corresponder
su cariño y apoyo brindados.

A Luis con admiración, amor y gratitud.

A mis maestros con agradecimiento.

A la Sra. Pilar Rojas Médina:
Por su dedicación en la elaboración
mecanográfica.

I N D I C E.

| | PAG. |
|--|------|
| PROLOGO. | 1 |
| CAPITULO PRIMERO: Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad Inmueble. | |
| I.- Origen del Derecho Registral. | |
| a) Roma. | 3 |
| b) Alemania. | 7 |
| c) Australia. | 9 |
| d) España. | 11 |
| II.- Denominaciones. | 18 |
| III.- Concepto. | 18 |
| IV.- Naturaleza. | 19 |
| V.- Fines. | 20 |
| VI.- Fuentes. | 21 |
| CAPITULO SEGUNDO: Trayectoria del Registro Público de la Propiedad en México. | 24 |
| I.- Epoca Antigua. | 24 |
| II.- Epoca Colonial. | 25 |
| III.- Epoca Independiente. | 25 |
| IV.- Epoca Contemporánea. | 33 |
| V.- Trayectoria de nuestros Sistemas Registrales. | 35 |
| VI.- Legislación Vigente. | 37 |

| | PAG, |
|---|------|
| CAPITULO TERCERO: Aspectos Generales. | 41 |
| I.- Procedimiento Registral. | 42 |
| II.- Etapas del Procedimiento. | 47 |
| III.- Actos Registrables. | 52 |
| IV.- Folio Real. | 54 |
| | |
| CAPITULO CUARTO: Los Principios Registrales. | 59 |
| I.- Principio de Legalidad. | 60 |
| II.- Principio de Publicidad. | 62 |
| III.- Principio de Prioridad. | 64 |
| IV.- Principio de Tracto Sucesivo. | 66 |
| V.- Principio de Rogación. | 68 |
| VI.- Principio de Inscripción. | 70 |
| VII.- Principio de Especialidad. | 72 |
| VIII.- Principio de Legitimación y FÉ Pública Registral. | 74 |
| | |
| CAPITULO QUINTO: Terminología Registral. | 79 |
| | |
| Conclusiones. | 93 |
| | |
| Bibliografía. | 95 |

ORDENANDO Y UNIFICANDO EN EL PAIS EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD, HACIENDO CONGRUENTE Y EFICIENTE SU ACTIVIDAD CON -
LA REORDENACION URBANA, PODREMOS ORDENAR EL DESARROLLO SOCIAL
Y ECONOMICO DEL HOMBRE.

P R O L O G O.

El Derecho Registral tiene matices tan amplios y propios, - así como importantes, todos dignos de estudio profundo, sin embargo es sólo una mínima parte la que en este estudio trato de definir como lo es el que, partiendo de una base generalizada, el movimiento de la maquinaria registral se apoya en un principio de legalidad.

Para introducirme al estudio de los llamados Principios Registrales, consideré necesario realizar una síntesis de los Orígenes del Derecho Registral, de la trayectoria del Registro Público de la Propiedad y del Procedimiento Registral, teniendo así un panorama general del tema que me ocupa.

El tráfico jurídico inmobiliario se incrementa al igual - que el crecimiento demográfico, las fincas se adquieren como medios generadores de crédito o como lugares destinados para vivir o para trabajar, los predios se dividen y se multiplican; existen muchas voluntades y capitales que se en-frentan o que se conjugan por el intenso tráfico de esos - bienes, que desafían toda previsión y superan la capacidad de sistemas registrales.

Para garantizar la solidez de esos actos jurídicos, el procedimiento registral se apoya en la ley vigente como fuente directa e inmediata, la cual enmarca la legalidad de los actos registrales.

No es exagerado afirmar que el Principio de Legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto es o no inscribible en el registro, ésto es posible mediante - la función calificadora encomendada naturalmente al Regis-trador de la Propiedad. La importancia de la calificación

registrar está en consonancia con la importancia de los - - efectos mismos que la inscripción en el Registro de la Pro piedad implica. El principio de legalidad da la seguridad y publicidad registral en el uso extraordinario del crédito y de la movilización del valor de la propiedad inmueble de la época en que vivimos.

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

I.- Orígenes del Derecho Registral.

- a) Roma.
- b) Alemania.
- c) Australia.
- d) España.

II.- Denominaciones.

III.- Concepto.

IV.- Naturaleza.

V.- Fines.

VI.- Fuentes.

ORIGENES DEL DERECHO REGISTRAL.

a) Roma.

Los antecedentes más remotos de la legislación registral descansan en la religión, siendo los antiguos códigos de las ciudades una colección de ritos, de prescripciones litúrgicas y al mismo tiempo de disposiciones legislativas. Todo lo que queda de las leyes más antiguas de Roma, llamadas Leyes Reales tan pronto se refieren al culto como a las relaciones de la vida civil: "Esto es comprensible ya que por siglos y siglos fueron los pontífices los únicos jurisconsultos, por una razón elemental; no había casi ningún acto de la vida que no estuviese relacionado con la religión".(1)

En el Derecho Romano, tradicionalmente se distinguen dos períodos: el clásico y el justiniano, hago también una breve exposición de las prácticas jurídicas posteriores a la Codificación de Justiniano.

Derecho Clásico:

En este período existieron tres modos de transmitir la propiedad: a) la mancipatio, b) la in-jure cessio y c) la traditio.

En el Derecho Romano de esa época, existieron los nudos pac-

(1) De Coulanges Fustel.- La Ciudad Antigua.- Sepan Cuantos Núm. 181.- Porrúa, S. A.- México 1980.- P.XXVI.

tos, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Se requerían de actos extracontractuales que produjeran como efecto la transmisión de la propiedad; sin embargo, eran los nudos pactos la causa que la legitimaban.

a) La *mancipatio* era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos y los comerciantes, el objeto eran los bienes *resmancipio* (esclavos, animales de tiro y de carga, etc.); dicha transmisión se reducía a la aprehensión de la cosa en presencia de cinco testigos (*testis classici*) y de otra sexta persona (*libripens*) que sostiene una balanza, el que va a adquirir la propiedad (*mancipio accipiens*) golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce (*randusculum*) seguida por la expresión de las palabras solemnes, los elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La misión de los testigos era dar fe del negocio jurídico celebrado.

La cosa si era mueble, debía estar presente; si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizase; una teja, un terrón. Requisito que después desapareció.

b) La *in-jure cessio*. Este modo de adquirir la propiedad tenía un origen procesal. "El cedente y el adquirente comparecían *in jure*, es decir, delante del Tribunal del Pre-

tor de Roma y del presidente en las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarse a estos lugares; o simbolizarla. El adquirente poniendo la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión contraria, si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona y declara propietario al adquirente".(2)

En resumen, la in-jure cessio no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina in-jure, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión del demandante.

c) La traditio consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela, y por último la justa causa o causa suficiente de la transmisión, que normalmente era el contrato.

DERECHO JUSTINIANO:

En este período sólo se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad en la compraventa, la cual tenía las características que han quedado anteriormente apuntadas.

(2) Floris Margadant S. Guillermo.- El Derecho Privado Romano Ed.2a.- Esfinge, S. A.- México 1968 P.86.

En la traditio, cuando la posesión se entregaba jurídicamente pero no físicamente se conocía como la "tradición breve mano y la tradición larga mano", cuando en cierto modo se apoderaba del objeto con la vista. Posteriormente en el Derecho Romano, por lo que respecta a la transmisión de la propiedad, se continúa con la traditio, larga mano y breve mano, creándose un nuevo modo, la tradición por el constituto posesorio.

La tradición por el constituto posesorio consistía en una cláusula en la cual se establecía que el comprador recibía la posesión jurídica, y el vendedor mantenía la posesión por cuenta del comprador.

Planiol la explica así "Hay pues sin desplazamiento de la cosa un desplazamiento de la posesión jurídica, esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado "Constituto Posesorio".(3)

Resumiendo, este período se caracteriza por la inexistencia de organización registral alguna y, como consecuencia de ello, la carencia de efectos publicitarios es total,

b) Alemania.

Del Derecho Romano, esta institución pasó principalmente a

(3) De Casso Romero Ignacio.- Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad.- Ed. 4a.- Instituto de Derecho Civil. Sección de Publicaciones.- Madrid 1951. P. 51.

las legislaciones alemana y francesa.

El antiguo Derecho Germano no era uniforme en todos los reinos que formaban lo que actualmente es la República Alemana. En las tradiciones más antiguas, tratándose de la transición de bienes inmuebles, existía por un lado el negocio traslativo de dominio y por otro lado el acto traslativo de propiedad tal y como sucedía en el Derecho Romano.

Por lo que se refiere a estos actos existía la Gewere y el Aufrassung. La primera forma de transmitir la propiedad o Gewere estaba integrada por dos aspectos: a) La entrega al que adquiere y b) La desposesión o abandono del anterior dueño. La segunda forma o Aufrassung "podía ser judicial o extrajudicial". La judicial al igual que la in-jure cessio era un juicio simulado, en el cual el adquirente demandaba, con lo que resolvía el juez a favor del actor y entregaba judicialmente la posesión. La extrajudicial era la inscripción en el libro judicial o municipal, de la transmisión del bien inmueble, con lo que se perfeccionaba el contrato por ser el registro constitutivo".(4)

Algunos autores coinciden en que la organización del Registro de la Propiedad Inmueble se originó en las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872.

(4) Mussbaum Arthur.- Tratado de Derecho Hipotecario Alemán. Traducido de la 2a.Ed.Alemana por W.Roces.- 1a.Ed.- España 1929. P.342.

"El vigente Derecho Alemán sólo admite hipotecas sobre fin--cas. Y esta exigencia no es meramente terminológica. Las -fincas, como porciones individualizadas de la superficie te--rrestre, tienen estructura física y naturaleza económica y -social muy distintas del haber mobiliario. Al imprimir jurí--dica sustantividad a la prenda inmueble, dotándola de espe--cial reglamentación, la ley se limita a sancionar esas carac--terísticas y a plegar esta forma de garantía real a las exi--gencias peculiares de su objeto".(5)

El Derecho Hipotecario sin duda, es una de las ramas más ori--ginales y fecundas del Derecho Privado Alemán. Aparece en -este sistema el carácter constitutivo de la inscripción, a -través de los conceptos de integridad y exactitud del asien--to registral, brindándose plena protección a terceros median--te el mecanismo legitimador de la "gewere".

c) Australia.

El sistema que estuvo vigente en Australia es el llamado de "Acta Torrens", que tiene un especial interés por ser un sis--tema registral sustantivo o sea que al inmatricular un inmu--ble o la transmisión de la propiedad del mismo, satisface un elemento de existencia del negocio jurídico que la originó.

(5) Idem. P.1.

El nombre de "Acta Torrens" se debe a Sir Robert Richard Torrens que era un irlandés nacido en Kork, el año de 1814, que se trasladó en 1840 a Australia del Sur, donde fue nombrado - en un principio Director de Aduanas, formando parte en tal - concepto, del primer Consejo Legislativo y más tarde en 1852, Tesorero y Registrador General.

Este sistema se puede resumir de la siguiente manera: de - - acuerdo con el Derecho Inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particu-- lar emana siempre de una concesión de aquella, de ahí que uno de los trámites fundamentales consista en el registro inicial de la finca, a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de los ejemplares se archiva en el registro constituyendo el libro-registro y el otro se - entrega al titular, el título que expide el Registrador en - nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídi- ca del inmueble. La simple entrega del título basta para - - transmitir la propiedad llenándose un impreso oficial que se remite al Registro.

La organización se establece a base de un registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador General.

La plena eficacia formal y sustantiva es la nota típica de este sistema, la exactitud de los asientos registrales se reputa totalmente absoluta, de modo tal que la situación jurídica que tales asientos reflejan es inatacable; de ahí, que se haya llamado sistema de la fuerza probante o eficacia jurídica formal del registro.

d) España.

Por tener especial significación para la historia del Derecho Mexicano las leyes vigentes en España, durante el tiempo de la Colonia y principios de la época del México Independiente, es necesario destacar su trayectoria.

Los antecedentes de la legislación propiamente registral y los más próximos de la inmobiliaria o hipotecaria, se encuentran en la Pragmática de 1539, y nos enseña que el registro u oficio de hipotecas se creó por disposición de Don Carlos y Doña Juana, reyes de Castilla de aquella época. Allí se prescribe que "En cada ciudad, pueblo, villa o lugar donde hubiera Cabeza de Jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que registren todos los censos e hipotecas de las casas y heredades y si no se registraren dentro de seis días después de que fueron hechos, no hagan fe; se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor aunque tenga causa de vendedor, y que tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fe si

dar fe si hay o no algún tributo o venta a pedimento de vendedor".(6)

Esta era una publicidad reducida a los censos que gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles.

El período de registro se inició con la Real Pragmática del 13 de enero de 1768, en la que se crearon los Oficios de Hipotecas. Sus disposiciones resultan sumamente importantes pues contienen conceptos registrales dignos de análisis; posteriormente cuando estudie los Oficios de Hipotecas en México, se podrá comprender la influencia y adaptación de ellas.

En esta Pragmática, Carlos III pretendió mejorar la condición social de los pueblos que se encontraban bajo su gobierno, y es en este momento donde se empieza a delinear un cuerpo especializado en registro, con disposiciones tan importantes y necesarias como lo fueron las siguientes:

I.- "Se establece como obligación de los escribanos de Ayuntamiento de las Cabezas de Partido, llevar un libro de registro de hipotecas por cada pueblo que configuren el distrito, distribuyendo los asientos por años, encuadernándolos y foliándolos, y si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos se anotará en cada una las que correspondan".(7)

(6) Benitez Manchen, Bartolomé.- Leyes Hipotecarias y Registrales de España.- Tomo I. Tema "Antecedentes de la Registro de bienes en Derecho Histórico Español".- Ed. Castalia, Madrid, España. 1974. P.29.

(7) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad.- Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México 1980. P.23.

II.- "El instrumento que se ha de exhibir en el Oficio de Hipotecas, será el original que da el escribano que la hubiere otorgado, también se preveía que en caso de reposición por extravío del original se expresaría así en la razón tomada". (8).

III.- "Los datos que se transcribían se referían a la fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación, estableciendo si es imposición, venta, fianza u otro gravamen de esta clase y los bienes raíces hipotecados con expresión de sus nombres, medidas, situación y linderos", (9) requisitos esenciales que delinéan el principio de legalidad.

IV.- Cuando se presentaba instrumento de liberación de hipotecas o fianza, se tomaba razón de ella al margen o a continuación de la imposición.

V.- Ejecutado el registro se hacían las anotaciones pertinentes en el instrumento exhibido con la siguiente nota: "Tomada la razón en el folio de hipotecas de la ciudad, pueblo o villa tal, al folio tantos, en el día tal, concluyendo con la fecha y firma del escribano de Cabildo". (10)

VI.- Se estableció que para facilitar la búsqueda de las car

(8) Idem.

(9) Idem.

(10) Idem. P.24

gas y liberaciones se llevaría un Libro Índice por orden alfabético en el cual se asentaban los nombres de los acreedores hipotecarios y a continuación el folio del registro del instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara.

VII.- Se estableció la obligación de un término para tomar razón de los instrumentos.

VIII.- Se establecieron los derechos de registro, por inscripciones y certificaciones, dichos derechos quedaron fijados en los reales aranceles.

IX.- Se fija la manera de dónde y quién resguardaría los libros del registro.

Esta Pragmática fue seguida de otras disposiciones como el Real Decreto del 31 de diciembre de 1829 de carácter tributario o fiscal que creó el impuesto llamado derecho de hipotecas.

El Registro Público de Hipotecas tuvo su regulación en los Códigos Civiles de 1836, 1843 y el de 1851 inspirados en la legislación alemana y basándose en los principios de publicidad y especialidad. Finalmente en el año de 1861 se aprobó, como ley especial e independiente al Código Civil, la Ley Hipotecaria Española formada de 15 títulos y 614 artículos, en donde se habla de la creación de un "registro"; este no recibía todavía la denominación de Registro de la Pro-

piedad.

En el Proyecto de 1851 y sus fuentes como precedentes de la Ley Hipotecaria de 1861, fueron tenidos ya en cuenta algunos de los más importantes temas de la articulación del sistema de registro, a saber:

a) La configuración del sistema, como un sistema de inscripción. Se señala que algún código como el de Prusia exigía la inscripción textual de los títulos en el registro y que otros como el francés se contentan con la presentación e inscripción de notas comprensivas del derecho que se trata de inscribir, en cambio el proyecto exige la presentación de una copia auténtica del título y como éste en muchos casos contiene cláusulas extrañas al derecho real de que se trata, se permite presentar el título reducido a lo que tiene pertinente.

b) En segundo lugar, se establece también la función calificadora, el tenedor del registro ha de ser letrado y debe reunir las cualidades de una instrucción especial, de manera que tenga la competencia necesaria para extraer el título y poner en la inscripción todo lo que la ley exige.

c) En tercer lugar, se establece el sistema de registro mediante inscripción, se articula completado con la anotación preventiva, la cual era un asiento que versaba sobre cualquier demanda que pudiera rectificar el registro: demanda -

sobre bienes inmuebles, sobre derechos reales o sobre reducción o cancelación de una inscripción. Junto a estos casos, se consideran también como anotaciones preventivas los asientos dirigidos a dar cauce registral a los derechos de los legatarios y de los acreedores del difunto entre otros".(11)

Como se puede observar la evolución de la legislación registral, se produce en una línea, en la cual el primer paso se ha dado para constituir la defensa y protección de los acreedores hipotecarios (es decir sujetos que intervienen en el mercado de capitales con garantía territorial) defendiendo el interés en no verse expuestos a la preferencia de rango de otras hipotecas ocultas, de esta forma se puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos con el impuesto de hipotecas, después impuesto de derechos reales, que se estableció en el año de 1829, y con la Ley Hipotecaria de 1861 se consolidó el Régimen de Publicidad Registral.

En su exposición de motivos sintetiza las finalidades del Derecho Registral, es decir: "Estan condenadas por la ciencia y por la razón porque ni garantizan suficientemente la propiedad pública, ni ejercen saludable influencia en la -

(11) Benítez Manchén Bartolomé.- Ob. Cit. P.235 y siguientes.

prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan la adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales".(12) La ley era indispensable para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados.

Esta ley sufrió su primera modificación en el año de 1869, introduciendo como novedad, la notificación en forma legal de la nueva inscripción a los titulares inscritos.

Su segunda reforma la tuvo en la ley de 1909, donde el sistema se completa con una más rigurosa protección de los adquirentes del dominio sobre inmuebles; por último, en el mes de febrero de 1946, se aprobó el texto de la Ley Hipotecaria actual, y es aquí cuando la protección de los acreedores hipotecarios es algo que no puede considerarse consolidado ya, y cuando las transformaciones económicas determinan un progreso y un incremento del mercado inmobiliario.

(12) Idem. P.223.

II.-DENOMINACIONES.

De muy diversas formas se le ha llamado a esta rama de la ciencia jurídica como es :Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Publicitario y Derecho Registral. En ocasiones el término jurídico se deriva de la ley que lo regula, por ejemplo en España la ley que lo regula se llama Ley y Reglamento Hipotecario, recordando que la hipoteca fue el primer acto que se hizo necesario inscribir, aun cuando el registro tiene un campo mucho más amplio que el de la hipoteca. Luis Carral y de Teresa en su obra Derecho Notarial y Derecho Registral (P.211) estima que "el menos adecuado es el Derecho Hipotecario". Tampoco se puede llamar Derecho Inmobiliario, pues el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ello, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles. Denominarle Derecho Publicitario, es demasiado amplio, pues abarca todos los registros. La aceptación más generalizada es, Derecho Registral.

III.- CONCEPTO.

Existen diferentes definiciones, tales como que el Derecho Registral es el conjunto de normas aplicables a la finca; - para Roca Sastre: "El Derecho Registral es Derecho Civil, - sólo que al desarrollar más ampliamente una parte del mismo, contemplándola a través de la institución del Registro de la Propiedad inmueble, adquiere una fisonomía propia, que -

hace del mismo un cuerpo de normas diferenciales que se destacan de las propias del Derecho Civil puro, entendiéndose que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".(13)

Existen autores que con un criterio meramente informativo dicen que es una disciplina jurídica que trata los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyen derechos reales sobre los mismos, por lo que podemos resumir ambos criterios en que el Derecho Registral es un conjunto de normas, nacidas de la necesidad social de dar publicidad y seguridad jurídica a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

IV.- NATURALEZA.

Carral y de Teresa dice: "El Derecho Registral Inmobiliario es de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, organiza el registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos. Sin embargo es también sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustan

(13) Roca Sastre María Ramón.- Derecho Hipotecario.- Tomo I.- Ed.Casa Bosch.- Barcelona, España. 1954. P.17.

tivos a lo registrado".(14)

También se dice que "El Derecho Registral es una parte del Derecho Privado, del Derecho Civil, regulado dentro del Código Civil que proporciona las normas sustantivas. Es parte del Derecho Público, del Derecho Administrativo, ya que las normas procesales o adjetivas las establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad (en México), mismo que regula relaciones jurídicas entre el Estado y los Particulares".(15)

El Derecho Registral, definiéndolo en sentido objetivo es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades mediante la publicidad del Registro; y en el sentido sustantivo es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro, y por tal, dotada de efectos.

V.- FINES.

La finalidad del registro público de la propiedad es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, finalidad que se logra mediante la atribución de efectos a los

(14) Carral y de Teresa, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral. - Ed.4a.- Porrúa, S.A.- México 1978. P.219.

(15) Dirección del Registro Público de la Propiedad.- Curso de Capacitación Registral. - Gobierno del Edo. de México 1982. P.2.

asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación extinción, Etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Colín Sánchez señala en la página 80 de su obra Procedimiento Registral de la Propiedad "que el objeto del Registro Público de la Propiedad es proporcionar seguridad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya consecuencia es la seguridad jurídica".

VI.- FUENTES.

La primera fuente del Derecho Registral Mexicano, la encontramos en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en su parte conducente dice:

"En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los actos. El Congreso de la Unión por medio de leyes generales, - prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos su jetándose a las bases siguientes:

I.- Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y por consiguiente no podrán ser obligatorias fuera de él.

II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán - por la ley del lugar de su ubicación".

Como segunda fuente tenemos la Constitución Política de los Estados, en cada caso.

CAPITULO SEGUNDO.

TRAYECTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN MEXICO.

- I.- Epoca Antigua.
- II.- Epoca Colonial.
- III.- Epoca Independiente.
- IV.- Epoca Contemporánea.
- V.- Trayectoria de nuestros
Sistemas Registrales.
- VI.- Legislación Vigente.

TRAYECTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

Para realizar el estudio del derecho registral en México es necesario tomar en consideración la división que de nuestra historia se ha realizado, con el objeto de determinar su evolución en cada una de las épocas muy marcadas, por lo que, siguiendo ese orden histórico, expondré el nacimiento y evolución del derecho registral.

I.- Epoca Antigua.

Las normas que regían las manifestaciones de la vida privada de los diferentes pueblos mexicanos eran eminentemente consuetudinarias de ahí que no se pueda hablar con propiedad de legislaciones y menos aún de la existencia de un Registro de la Propiedad Inmueble.

El rasgo fundamental de esta época, consistió en la integración de verdaderos estados imperialistas, cuyo derecho lo constituyeran la serie de costumbres transmitidas de generación en generación.

Una de las más importantes culturas que se estableció en el Valle de México fue la azteca, pero cabe señalar que ellos no conocieron formas específicas de realización de actos enajenativos de bienes inmuebles, debido tal vez a la inconveniente organización social que prevalecía en su territo--

rio. Por lo que la cultura azteca tan grande y admirada - por los conquistadores, no dejó huella respecto a transmisiones de propiedad, sino única y exclusivamente rasgos y matices de la forma de dividir la propiedad en el futuro.

II.- Epoca Colonial.

Durante los tres siglos que duró el coloniaje, todas las - instituciones jurídicas españolas fueron íntegramente trasplantadas a nuestro país, mediante Reales Cédulas, Provisiones y Ordenamientos.

Como quedó relacionada en la parte histórica correspondiente a España, la Pragmática del 31 de enero de 1768 se introdujo en México en 1783 con las adaptaciones correspondientes, iniciándose así en la Nueva España el Oficio de Hipotecas. Después de la consumación de la independencia; - continuaron aplicándose en México las leyes españolas.

III.- Epoca Independiente.

Paulatinamente el derecho mexicano se fue separando del español, fluctuando entre el federalismo y el centralismo.

Su reforma liberal la iniciaría liquidando los interminables privilegios y castas instituidos para la explotación. Con Juárez, México abrigó la firme convicción de que los -

bienes de "manos muertas", desamortizados y nacionalizados, contribuirían a crear una clase activa de propietarios rurales.

Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo es un derecho que se debe ejercer en función de los intereses de la colectividad, dentro de los moldes de la legalidad y el derecho, modificando ampliamente el régimen de derecho privado del cual emana la organización registral de la propiedad.

Antes del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, existió el Proyecto del Código Civil de Zacatecas de 1829 que incluía un capítulo bajo el nombre: "Del Registro de Hipotecas", regulando el registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones. Este Código no entró en vigor.

En México (Distrito Federal) en 1853 se aprobó un decreto sobre Oficio de Hipotecas; puesto que se remataba en almoneda pública a favor del mejor postor, el encargado del despacho del oficio de hipotecas, sería el responsable inmediato de las operaciones relativas a ese oficio; al ayuntamiento le correspondía la inspección y vigilancia; se estableció el arancel para registro de censos, circulación, gravámenes y buscas.

"El Código Civil de Veracruz en 1868 en su Título XXI establece "Del Registro Público" regulando en nueve capítulos - las siguientes: Disposiciones Generales; De los Títulos sujetos a Inscripción; De las personas que deben o pueden pedir la inscripción; Modo de hacer la inscripción; Efectos de la inscripción; Modos de extinguir la inscripción; Las anotaciones preventivas; De la teneduría del Registro".(16)

Durante el gobierno del Lic. Benito Juárez, éste dio instrucciones para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano, labor realizada por el Dr. Justo Sierra O'Railly, tomando como referencia para desarrollo del proyecto el Código Frances, el Código de Rusia, el Código de Suiza, entre - - otros; respecto al Derecho Registral se siguieron íntegramente las disposiciones de la Ley Hipotecaria Española de - - 1861.

El proyecto se compuso de Cuatro Libros y el Libro Tercero, Título Vigésimo Tercero, se refirió al Registro Público, tomándose como modelo para toda la República Mexicana en su época.

El Registro Público debía establecerse en todas las poblaciones donde existiera Tribunal de Primera Instancia.

(16) Pérez Fernández del Castillo Bernardo.- Ob. Cit. P.79 y

La primera Comisión, formada en el período de Don Benito Juárez, que estudió el proyecto fue de 1861 a 1863, en que suspendió trabajos por la intervención francesa.

Con posterioridad en enero de 1866, durante el gobierno del emperador Maximiliano, éste encomendó terminar el estudio del proyecto para su promulgación. Por fin, cuando se restauró la República el proyecto fue aprobado por el Congreso de la Unión por Decreto del 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el primero de marzo de 1871.

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta:

"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".(17)

Las bases principales se establecían de la siguiente manera y para su funcionamiento se componía de Cuatro Secciones.

La primera de ellas, tenía a su cargo el registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derechos reales.

La segunda el de las hipotecas.

La tercera los arrendamientos.

(17) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.- Imprenta dirigida por José Batista.- México 1870.

La cuarta sección, del registro de las sentencias.

Para realizar una inscripción en estas secciones, el que la pretendía debía ser el propietario de los bienes y su título debía constar en escritura pública.

En esta legislación se consideraba la voluntad de las partes para adquirir o transmitir bienes inmuebles o derechos reales, alejándose en consecuencia de la inscripción de carácter constitutivo, a excepción de la inscripción de hipotecas, las cuales no producían efecto legal alguno sino desde la fecha en que fueron debidamente registradas, instituyendo así una forma de publicidad en los gravámenes.

"El 28 de febrero de 1871, siendo el Presidente Don Benito - Juárez, se expidió el Reglamento del Registro Público, ordenando la instalación de dicha oficina en la Capital, en Tlalpan y en la Capital del Territorio de Baja California".(18)

Es importante mencionar que en esa época el Registro dependía del Ministerio de Justicia: "Este reglamento se integró de 86 artículos repartidos en 5 Títulos denominados en la forma siguiente: Título Primero. De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse; Título Segundo. De los títulos sujetos a inscripción; Título Tercero. De la forma y efectos de la inscripción; -

(18) Colín Sánchez, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Ed. 2a. aumentada.- Porrúa, S. A.- México, - 1979. P.28

Título Cuarto, De la rectificación de los actos del registro;
Título Quinto, De la publicidad del registro".(19)

Catorce años más tarde, en 1884, entró en vigor el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, siguiendo los mismos lineamientos trazados por el Código Civil anterior, en lo correspondiente al Registro Público de la Propiedad.

"Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que - por sí misma se constituía válidamente, independientemente - de su registro".(20)

A diferencia de los dos anteriores códigos, en los que era - requisito esencial para producir efectos jurídicos inscribir la hipoteca, manifestándose así el carácter constitutivo del acto.

Esta organización duró hasta el año de 1921, en la que se - llevó a cabo la centralización del Registro Público en el - Distrito Federal. Y así el 8 de agosto de 1921, entró en vi - gor otro Reglamento del Registro Público en el Distrito Fede - ral.

(19) Idem. P.28.

(20) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Ob.Cit. P.83.

Como consecuencia, desaparecen las funciones asignadas a las delegaciones de Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, Atzacapotzalco y Xochimilco, en materia registral y surge la centralización - del Registro en una sola oficina.

Este ordenamiento consta de 164 artículos ordenados en 14 Capítulos, y en su Capítulo Primero se concedió el término de tres días al registrador para realizar la calificación de los títulos presentados para su registro.

En las Cuatro Secciones que componían el Registro, sólo podían inscribirse los títulos que constaran en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los libros de cada Sección los autorizaban el Gobernador del Distrito Federal y el Secretario General de Gobierno.

En el capítulo quinto relativo al procedimiento y forma de verificar la inscripción, se estableció que la calificación que se hiciere de la legalidad de los títulos o de la presentación, se entendería limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción.

Posteriormente, en el año de 1928, se expidió un nuevo Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal. En realidad nada hay que registrarmente hablando pueda calificarse de original; tuvieron que transcurrir doce años para la publicación de un nue-

vo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ésto fue en 1940, siendo Presidente de la República el General Lázaro Cárdenas.

Constaba de 149 artículos ordenados en 8 Títulos, e introduciendo tres nuevas secciones, con el propósito de dar una mayor dinámica registral a las transmisiones inmobiliarias.

La sección primera tuvo a su cargo la inscripción de los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión de inmuebles, los testamentos, resoluciones judiciales y los testimonios de las informaciones de dominio.

La sección segunda estaba destinada a la inscripción de gravámenes, limitaciones de dominio y embargos sobre bienes inmuebles.

La sección tercera constituyó una de las disposiciones más sobresalientes en el aspecto registral, al inscribirse en ella por primera vez, bienes muebles, así como contratos de prenda de los mismos.

La sección cuarta correspondía al registro de las escrituras en las que se constituyeran, reformaran y disolvieran las sociedades civiles.

La sección quinta tenía a su cargo la guarda de los libros y apéndices del registro.

La sección sexta inscribía los contratos privados.

La sección séptima recibía todos los títulos y documentos que se pretendían inscribir, así como todas las solicitudes, oficios y correspondencia dirigida al registro.

Este Reglamento también emitió importantes disposiciones en cuanto a que el registrador debía reusarse a realizar la inscripción solicitada, si encontraba que el título presentado era de los que no debían inscribirse o no contenían mención respecto de la capacidad de los otorgantes.

IV.- Epoca Contemporánea.

En 1952, se publicó un nuevo Reglamento para el Distrito Federal, en el Diario Oficial número 37 del 15 de diciembre de 1952. Y aun cuando señalaba su vigencia a partir del primero de julio de 1953, el entonces Presidente de la República, señor Adolfo Ruiz Cortinez decretó la reforma al artículo primero transitorio, el cual quedó redactado en la siguiente forma:

"Artículo 1.- El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial"

Este reglamento tuvo una efímera existencia pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y fue derogado por el publicado en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980.

En México, Distrito Federal, en materia de Registro Público de la Propiedad, el Código Civil de 1928 fue modificado por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979, por medio de las cuales se aumentó el Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Tercero en 30 artículos.

En el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980 se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se encuentra actualmente vigente, pues en su artículo segundo transitorio deroga los reglamentos de 20 de junio de 1947 y 17 de enero de 1979.

Resumiendo: Las legislaciones que han existido en materia de Registro Público de la Propiedad, se pueden examinar genéricamente en 5 etapas.

La primera se distingue por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho.

La segunda se caracteriza por dar publicidad de los derechos reales que gravitan sobre un inmueble, concretamente los censos e hipotecas, para dar seguridad jurídica al adquirente de una finca.

Como tercera etapa se busca en el Registro Público de la Propiedad un medio del Estado para controlar la propiedad raíz en la realización de sus fines tributarios.

En la cuarta etapa que coincide con los movimientos realistas y liberales, se busca dar agilidad y seguridad jurídica a las especulaciones sobre inmuebles.

La quinta etapa en la cual se busca la tecnificación del Registro Público de la Propiedad a través de las máquinas computadoras, como sucede actualmente en la ciudad de México.

V.- Trayectoria de Nuestros Sistemas Registrales.

Durante la Colonia se crearon en México los oficios de hipotecas, en los cuales se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

En México se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871, pero de 1871 a 1902 continuaron los oficios de hipotecas, así como también se continuó rematando por el Estado al mejor postor, si bien trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.

México ha tenido dos sistemas registrales; el primero desde 1871 hasta 1978, el segundo y actual a partir de 1979; esto último es para el Distrito Federal, ya que en la República Me

xicana existen en la mayoría de los Estados el sistema tradicional los cuales han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española a saber, la Ley Hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primero, y la vigente Ley Hipotecaria de 1946 por lo que toca al segundo, - - adoptado en ambos sistemas el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad y la dependencia de éste de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, si bien con una importante aproximación al régimen inmobiliario germánico de protección al tercero adquirente de buena fe que se fía en los datos que aparecen en el registro.

En enero de 1979 se reformaron todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, se substituyó el anterior sistema registral que a base de libros seriadados, numerados y foliados regía desde hace más de un siglo - por un nuevo sistema de registro a base de folios (hojas sueltas).

"En la exposición de motivos se reconoce la base de cambio - en unas viejas reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de 18 de enero de 1952 que nunca fueron puestas - en vigor precisamente por lo inconveniente de sus innovaciones y por no haber contado tampoco con los elementos y el - -

equipo necesario para la introducción de ellas. Al efecto, - en el artículo primero transitorio de esas frustradas reformas de 1952 se pospuso prudentemente su vigencia a la fecha en que entrara en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que expediera el Presidente de la República, Reglamento de fecha lo. de julio de 1952 que se publicó en el Diario Oficial del 15 de diciembre de ese año y en cuyas disposiciones transitorias se fijó el lo. de julio del año siguiente para el principio de su vigencia, pero poco antes de esta última fecha apareció en el Diario Oficial un decreto que dejó en suspenso por tiempo indefinido la entrada en vigor de este Reglamento, por lo que el artículo 2o. transitorio del efímero Reglamento de 15 de enero de 1979 hubo necesidad de abrogarlo expresamente, reglamento éste último que fue abrogado y substituído por el actual de 16 de abril de 1980".(21)

VI.- Legislación Vigente.

La inquietud manifiesta por lograr nuevos procedimientos que permitieran a la Institución Registral, realizar funciones de acuerdo con las demandas en la época actual, culminó con el estudio jurídico del sistema que se consideró más adecuado para el Distrito Federal. La comisión encargada del estudio e

(21) Sánchez Meda, Ramón.- De los Contratos Cíviles.- Ed. Sexta.- Porrúa, S. A.-México, 1982. P.471.

instrumentación de un sistema registral consideró necesario instituir el Folio Real, como sustituto de los libros (base del sistema tradicional). El objeto era concentrar todas las operaciones y actos relacionados con una sola finca en un solo instrumento, dando mayor celeridad y publicidad registral efectiva, y con la introducción de medios electromecánicos y electrónicos, se aceleró considerablemente el ritmo de la actividad registral.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo, establece el Registro Público, dividiéndose en cinco capítulos, los cuales vienen a reestructurar totalmente la legislación registral en la Ciudad de México.

El Capítulo Primero establece su Organización.

El Segundo señala las Disposiciones Comunes de los Documentos Registrables.

El Tercero trata del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables.

El Cuarto regula el Registro de Operaciones sobre Bienes Muebles.

El Quinto trata del Registro de Personas Morales.

Dentro del Capítulo Tercero se establece un procedimiento que contribuye a erradicar la clandestinidad de la propiedad.

llamado inmatriculación.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad se compone de tres títulos. El primero de ellos regula la organización y funcionamiento del Registro, el segundo señala los diferentes ramos, folios e índices en que se divide, y el tercero establece las disposiciones que regulan el procedimiento registral.

En la actualidad la importancia del Registro Público de la Propiedad, como institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros, es reconocida como destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, proteger el tráfico jurídico y social.

Las dependencias con las que cuenta la Dirección General del Registro para el cumplimiento de su cometido son: Dirección, Subdirección, Cuerpo de Auxiliares y las siguientes secciones: Jurídica, Administrativa y de Control, de Oficialía de Partes, de Calificación e Inscripción, de Certificación e Índices, de Boletín, de Publicaciones y Estadísticas, de Implementación Técnica, de Coordinación de Actividades Culturales y Sociales de una Biblioteca y de un archivo.

CAPITULO TERCERO.

ASPECTOS GENERALES.

I.- Procedimiento Registral.

II.- Etapas del Procedimiento.

III.- Actos Registrables.

IV.- Folio Real.

ASPECTOS GENERALES.

En el denominado Código Civil, se ha incluido la más vasta - de las legislaciones y cuyo contenido es, a grosso modo, el siguiente: las personas físicas y morales, domicilio, registro civil, matrimonio, divorcio, paternidad y filiación patria potestad, tutela, emancipación, etc.

El Derecho Civil también regula: los bienes, la posesión, - la propiedad y los medios de adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, copropiedad, servidumbres, desmembramientos de la propiedad, sucesiones, obligaciones, fuentes - de las obligaciones y sus diversas especies, revocación, etc. Establece también los fundamentos esenciales sobre los cuales debe funcionar el Registro Público de la Propiedad.

Atendiendo a nuestra organización jurídica, la regulación - mencionada resultaría ineficaz si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos lo que en forma sustantiva ha establecido el legislador.

Advertido lo anterior, es necesario observar un procedimiento para que a través de él la norma sustantiva cobre forma - en la realidad jurídica, y de esa manera los actos puedan - producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

Razón por la cual incursionaré en forma generalizada en el -

procedimiento registral, el cual es la parte medular e inicial en la seguridad, protección y publicidad de bienes que por su naturaleza deben ser registrables o bien de registro potestativo.

I.- El Procedimiento Registral.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido la formalidad que concibe su existencia para efectos registrales.

Concepto:

El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral.

Los actos, formas y formalidades que se mencionan, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el reglamento correspondiente.

Fines.

También podría decirse resultados o efectos del procedimiento. El fin principal inmediato del procedimiento, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la ins-

cripción en el libro o folio correspondiente y como consecuencia el fin mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral. También se puede prever un fin accesorio del procedimiento registral, y - el cual se traduce en que los asientos correspondientes - - constituyen un medio de prueba en diversos campos del Derecho, así como también todo documento que ha sido objeto de suscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que la ley le otorga.

Caracteres.

El procedimiento registral es público, es parte integral - del Derecho Civil, es adjetivo, es sustantivo.

Es público porque está regulado por normas públicas e instituido por el poder legislativo -fue el licenciado Benito Juárez, quien lo instituyó en 1871- como una función pública más a cargo del Gobierno que debe prever todo lo necesario para la prestación del servicio.

Es parte integrante del Derecho Civil porque es esa disciplina quien lo instituye, incluyendo capítulo especial sobre la institución del Registro Público de la Propiedad, - dentro de su cuerpo de disposiciones.

Es adjetivo porque implica un procedimiento tendiente a re

solver la relación jurídica registral con arreglo a su objeto, a lo cual se sujeta la estructura orgánica de la Institución.

Es sustantivo esencialmente por los efectos que produce todo acto jurídico, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares; o bien, privando de derechos según el caso, a quienes no han llevado a cabo la inscripción del acto en cuestión; además, porque los actos encaminados a su inscripción son objeto de regulación jurídica en el Código Civil, cuya sustantividad normativa es indiscutible.

Tanto la doctrina como la legislación hacen referencia a una serie de principios que gobiernan el procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata la tenemos en la ley vigente. En capítulo aparte hablaré de los principios registrales.

El procedimiento registral se manifiesta a través de algo concreto; algo que posee una forma y un contenido.

Todo acto registral se rige por el principio de legalidad; por ende, en él tiene su fuente y todos sus efectos.

El procedimiento no se autogenera, es necesaria la existencia de un acto, el cual debe estar normado por las disposiciones legales, de acuerdo con el caso de que se trate. El acto jurídico alcanza plenitud legal en cuanto ha satisfe-

cho las exigencias que las correspondientes normas señalan, independientemente de que no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque en nuestro medio, éste es potestativo, y la no inscripción, no afecta la esencia misma del acto.

El acto en el cual se inicia el procedimiento registral es la solicitud de registro.

"Los actos del procedimiento revisten formas y formalidades. Al hablar de formas aludimos a lo externo, a la manifestación que adquiere la materia en el orden físico para su regularidad e identificación. Por ende, todo acto jurídico tiene una forma, y además, una formalidad".(22) O sea requisitos que deben darse para que la forma opere en el orden deseado, en este caso la formalidad se determina por la ley. Por ejemplo el artículo 3021 del Código Civil-Vigente en el Distrito Federal señala:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- I.-Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.-Cuando el documento no revista las formas intrínsecas que establece 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;

(22) Colín Sánchez, Guillermo.- Ob.Cit. P.90.

- 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 indeterminado.
- VII.-Cuando falte algún otro requisito que debe llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables".

Las formalidades a que está sujeta la mecánica del procedimiento registral, están previstas por el Código Civil y por el Reglamento del Registro Público correspondiente. La legislación de las entidades federativas coinciden en exigir que los documentos para su inscripción deben expresar:

"Art.3061.- I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida, superficie, nombre y número si constare en el título; la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo; II.-La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga; III.-El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no tuviere fijado un valor determinado en el título, los interesados fijarán por escrito dirigido al registrador la estimación que le den; IV.-Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr; V.-Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeta a inscripción. Las personas jurídicas se designarán por el nombre oficial que lleven y si son sociedades, por su razón social o por su denominación; VI.-La naturaleza -

del acto o contrato; VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado; VIII.- El día y la hora de la presentación del título en el Registro" Establecido en el Código Civil para el Distrito Federal.

También es importante y oportuno indicar dónde y cuándo deben de realizarse las inscripciones.

Normalmente se celebran en la oficina correspondiente (existentes en la República, registros descentralizados y centralizados).

"Cuándo", o sea, el factor tiempo, es un elemento de gran importancia. Siendo el registro potestativo, según queda dicho, no existe un término legal para la presentación de los documentos, en la oficina registral correspondiente. Sin embargo a efecto de gozar de la protección que el registro imparte contra posibles actos de terceros, interesa sobremanera a los usuarios del servicio que sus títulos se inscriban a la mayor brevedad.

II.- Etapas del Procedimiento.

En general el procedimiento cuenta con las siguientes etapas:

Presentación.

Anotación.

Distribución.

Calificación Registral.

Calificación Fiscal.

Inscripción o rechazo.

Devolución del documento al interesado.

La primera etapa del procedimiento es la presentación del documento, acto con el cual se inicia la función procedimental.

Debe entenderse como la solicitud que realiza el particular para la inscripción o anotación de un documento, y es en este momento en el cual se le asigna hora, día y número de presentación en que se determina la prelación registral, justificándose dicha presentación con una boleta que hará las veces de recibo del documento, en la que deberán constar los mismos datos mencionados.

El Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo - - 3018 indica:

"La inscripción o anotación de los títulos en el - Registro Público pueden pedirse por quien tenga - interés legítimo o por el Notario que haya autori - zado la escritura de que se trata".

Más explícito en éste sentido, lo es el Reglamento del Registro Público para el Estado de México, en el artículo 40, el cual establece:

"Está facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él - consignado, sus causa-habientes, apoderados, re- - presentantes legítimos, el notario que hubiere - autorizado el acto y el Secretario General de Go- - berno, el Ministerio Público y los titulares de las oficinas fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose en actos en los que el estado tenga interés..."

En la práctica, es el portador del documento, quien al presentarlo, está solicitando la inscripción, anotación o certificación correspondiente.

Una vez recibidos los documentos en la oficialía de partes, se inicia la selección de los documentos, para ingresar el documento al registro correspondiente que podrá ser el de Propiedad, el de Comercio o de Crédito Agrícola.

Cumplidas las formalidades de presentación, recepción y clasificación de documentos se inicia la siguiente fase:

Segunda etapa; con la anotación del acto solicitado en el libro de presentaciones, se inicia esta fase, o sea el ingreso del documento en la oficialía de partes y concluye con su remisión o distribución a la sección correspondiente.

En la anotación que se realiza deberá tomarse constancia de: los nombres de los contratantes en su caso, del Notario autorizante o autoridad competente, el día, la hora y el número de presentación, la naturaleza del acto o contrato, la sección a que será turnado en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal las anotaciones mencionadas, se realizan en el Folio Diario de Entradas y Trámite, que obra anexo al documento presentado y que hace las veces de solicitud

Tercera etapa, la cual está a cargo de la oficialía de partes, y su cumplimiento tiene como objeto un control administrativo

vo sobre los documentos presentados, así como para verificar que la salida de los documentos coincida exactamente con los que entraron y que también tengan las mismas características.

La anotación del acto solicitado es propiamente hablando, el primer acto formal que se lleva a cabo en los libros del Registro.

La tercera etapa es un aspecto puramente mecánico; se trata de la distribución. Esta acción consiste en poner a disposición de los encargados de sección, los documentos para la realización de la calificación registral la que deberá realizarse en estricto orden para el efecto de observar el derecho de prelación.

Cuarta etapa, comprende la calificación registral, que consiste "en la revisión y cotejo de los documentos presentados a registro, que realizará el calificador de las condiciones extrínsecas exigidas por la ley y si en su caso reúne los requisitos establecidos por el reglamento de la materia, se estará cumpliendo con el principio de legalidad".(23)

Esta fase concluye con el dictamen que le recaiga a los documentos, admitiéndolos o rechazándolos de acuerdo a la ley y a los antecedentes registrales.

(23) Dirección del Registro Público de la Propiedad.-Ob.Cit.P.62

Quinta etapa o sea calificación fiscal. Esta fase se realiza inmediatamente después de haber sido realizada la calificación registral y consiste en la cotización que se haga de los derechos que causen los servicios prestados por la institución del Registro Público de la Propiedad, para ello se toma en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso, previa la comprobación de haber sido cubiertos los impuestos y derechos propios de la operación.

Sexta etapa: la inscripción se lleva a cabo una vez cubiertos los derechos correspondientes; es en este período donde se cumple con la esencia del acto registral, o sea con la inscripción en los libros o folios destinados al efecto, quedando en lo sustancial asentados para conocimiento de todos aquellos que tengan interés en el negocio jurídico contenido en los documentos.

Por otra parte, según el sistema registral, la inscripción puede ser literal o bien extractada.

En el documento original se hará una certificación de la fecha, hora y datos bajo los cuales quedó registrado, y que será autenticado con la firma del Registrador y el sello de la oficina.

Séptima etapa; se realiza con la entrega del documento inscrito, previo descargo de tales circunstancias en el libro de presentaciones. Asimismo se requiere para lo anterior, que el particular haga entrega al oficial de partes de la boleta que hizo las veces de recibos de dicho documento.

Concluyendo, el procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas unas a otras; es decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez engendra otro más y así sucesivamente.

III.- Actos Registrables.

Por "registro" se entiende la nota o asiento o inscripción que se apunta en el libro o folio respectivo; o bien, la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos libros o folios.

Roca Sastre señala que: "título inscribible, es el acto o negocio jurídico de disposición, que opera o declara alguna mutación jurídico-real inmobiliaria. En el aspecto material el título inscribible tiene la importancia de constituir lo

que propiamente se inscribe".(24)

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3042 señala:

"En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiere, transmite, 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 renta por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados".

En términos semejantes, las legislaciones de las entidades federativas, señalan también que se inscriben los actos traslativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmobiliaria o de los derechos reales limitados, los actos que puedan llegar a ser constitutivos, modificativos o extintivos de derechos inmobiliarios, así como las resoluciones judiciales que confirmen la existencia de los actos que establecen cláusulas de inalienabilidad temporal u otras limitaciones que puedan provocar la resolución o revocación de los actos publicados, así como las resoluciones judiciales que confirmen la existencia de dicha cláusula y los testimonios notariales de transmisión o constitución mortis causa de derechos sobre

(24) Roca Sastre, María Ramón.- Derecho Hipotecario.- Tomo II Ed. Casa Bosch.- Barcelona, España. 1954 A. 585

cosas, también se inscriben las hipotecas y privilegios, así como el contrato de arrendamiento.

Como se nota, la función del registrador tiene las restricciones que la ley señala, por lo que está impedido de inscribir sin limitación alguna todo aquello que le sea solicitado.

IV.- Folio Real.

"Folio Real ante todo en él se inscribe el derecho de propiedad del inmueble; se anotan asimismo las desmembraciones, cargas, gravámenes, derechos (servidumbre, etc.) así como las medidas precautorias, como embargos, anotaciones de litis, medida de no innovar, etc."(25)

En España, de acuerdo con la vigente Ley Hipotecaria española de 1946, el Registro Público de la Propiedad se lleva a cabo abriendo un folio particular a cada finca "en el libro correspondiente" y para tal efecto el registrador destina en ese libro a cada finca el número de hojas que se considere necesario.

De esta manera se concentran en un mismo "folio real" dentro de un mismo libro todas las inscripciones de relaciones jurí

(25) Raúl Vargas, Estanislao.- Los Principios Registrales, el Folio Real.- Cuadernos Notariales Argentinos, Serie 82.- Universidad Notarial Argentina.- Buenos Aires, Argentina P.11. 1969.

dicas reales de un solo inmueble determinado, y se evita así la anterior dispersión de tales inscripciones, en sucesión - cronológica y en diferentes libros y lugares de éstos; evi-- tando que se propicie el extravío o alteración del "Folio - Real". Porque forma él parte integrante de un libro perfec-- tamente foliado y revisable por el público. A diferencia de nuestro sistema de registro, en el cual los folios son sólo hojas dispersas o cartones sueltos, donde es más la posibili-- dad de extravío. Por supuesto esto no es general, porque a la fecha existen también registros de sistema tradicional.

"Ahora bien, este nuevo sistema registral todo lo traduce a tres cosas:

a) Hay tres clases de folios, a saber: el folio de entradas y trámite; el folio de derechos reales y los folios auxilia-- res.

b) Hay tres especies de folios de derechos reales, que son: el folio de una misma finca, el folio de un mismo bien mue-- ble y el folio de una misma persona moral.

c) Tres partes homólogas tiene cada uno de los folios reales.

d) Son tricolores los folios de derechos reales, o sea un co-- lor distinto e irremplazable para cada una de sus tres partes homólogas, mismas que están divididas por dos dobleces, o sea un doblez que separa la primera de la segunda parte y otro do-- blez que separa ésta de la tercera parte.

e) Tres clases de asientos respectivamente se inscriben en - las tres partes de folio de derechos reales de un inmueble, a saber en la primera parte, las inscripciones de propiedad; en la segunda parte, las inscripciones de gravámenes y de limitaciones al dominio; y en la tercera parte, las inscripciones preventivas.

f) Tres márgenes izquierdos tiene cada uno de los folios de derechos reales para inscribir en ellos los asientos y notas de presentación, incluyendo los avisos preventivos de los notarios, a saber, en el primero de esos márgenes, lo relativo a inscripción de propiedad; en el segundo lo referente a inscripciones de gravámenes y de limitaciones de dominio, y en el tercero, lo correspondiente a inscripciones preventivas".

(26)

Puede un único folio hacer desaparecer otro u otros anteriores y reunir en él datos de estos últimos, cuando dos o más fincas se fusionan en su totalidad (artículo 131 Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal), o simplemente puede darse lugar a la apertura de un nuevo folio, "cuando se separe parte de una finca para incorporarla a otra"(artitulo 130 Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal), o "cuando se fusionen dos o más porciones de diferentes fincas para formar una nueva" (artículo 132 Reglamento -

(26) Sánchez Medal, Ramón.- Ob.Cit. P.473.

del Registro Público para el Distrito Federal}).

Puede también un determinado folio original, bajo el nombre de "folio matriz" y con las especificaciones generales y antecedentes registrales de una determinada finca, que puede ser un fraccionamiento o un inmueble en régimen de condominio, dar lugar a que se abran con numeración progresiva tantos folios individuales como sean necesarios para asignarse uno a cada lote o departamento o unidad resultante de la división de la primitiva finca común (artículos 129, 142 y 143 del Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal).

El "Folio Real" tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inexplicable red de notas relacionadas. El Folio Real es indudablemente la pieza clave del sistema registral implantado en el Distrito Federal, y el cual empiezan a adoptar algunas Entidades Federativas, aunque en forma incompleta debido a la falta de tecnología necesaria.

CAPITULO CUARTO.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

- I.- Principio de Legalidad.
- II.- Principio de Publicidad.
- III.- Principio de Prioridad.
- IV.- Principio de Tracto Sucesivo
- V.- Principio de Rogación.
- VI.- Principio de Inscripción.
- VII.- Principio de Especialidad.
- VIII.- Principio de Legitimación y Fe Pública Registral.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

Conceptos:

Para el sistema registral argentino, los principios o presupuestos constituyen "Las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado".(27)

Por principios registrales debemos entender, en opinión de Ramón M. Roca Sastre "El resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema".(28)

"Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica". - (29)

Entre los principios aceptados por la doctrina, podemos señalar los de Legalidad, Publicidad, Rogación, Especialidad, Inscripción, Tracto Sucesivo, Prioridad, Fe Pública Registral y Legitimación, e igualmente los encontraremos en diferente orden, de acuerdo a la importancia que para el autor tenga.

(27) Paurici A., Ricardo.- Principios de Legalidad.- Cuadernos Notariales Argentinos, Serie 60.- Universidad Notarial Argentina.- Buenos Aires, Argentina, P.5.

(28) Roca Sastre, María Ramón.- Tomo II.- Ob.Cit. P.96

(29) Carral y De Teresa, Luis.- Ob.Cit. P.241.

Para Carral y De Teresa, los principios registrales son como una brújula que nos guía en el camino de la verdad a través de preceptos que son un laberinto.

A mi juicio, sólo existe un principio rector del procedimiento -una brújula que va indicando el paso a seguir- la legalidad, como base de sustentación del sistema registral.

Este principio se encuentra en todas las organizaciones registrales y sirve para asegurar el cumplimiento de los otros "principios registrales", en la medida en que éstos son exigidos por el derecho.

I.- Principio de Legalidad.

Según Carral y De Teresa, el principio de legalidad "impide el ingreso al registro de títulos inválidos e imperfectos, y así contribuye a la concordancia del mundo real en el mundo registral".(30) Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

Roca Sastre expresa que "el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretenden su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, ve

(30) Idem. P.249.

rificación o calificación" (31)

La calificación registral constituye un derecho y un deber del registrador, un derecho porque sólo los registradores - pueden calificar los títulos y determinar si son o no susceptibles de inscripción... y un deber porque necesariamente, - antes de practicar un asiento en el registro es preciso que compruebe si el título presentado para ello reúne todos los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poderlo verificar.

Los asientos registrales deben reflejar la realidad jurídica y para ello se hace necesario que el registrador responsable de hacer efectivo el principio de legalidad, examine los títulos y verifique el cumplimiento de las formalidades exigidas por la ley. Ejerce en consecuencia una facultad calificadora. Esta facultad calificadora, que más que facultad es una potestad, ya que no es facultativo, es optativo del registrador efectuar o no la calificación, constituye el medio - eficaz para hacer efectivo el principio de legalidad.

Entendiéndose por calificación registral el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas

(31) Roca Sastre, María Ramón.- Tomo II.- Ob.Cit. P.645.

por los reglamentos para su inscripción y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta puede ser suplida en plazo breve o que no puede ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible éste de rectificación.

"El principio de legalidad es por excelencia el principio procesal, en orden registral, puesto que es esencia, es la ley la que norma todos sus aspectos, y los demás principios enunciados no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben".(32)

Como manifestaciones de la propia legalidad tenemos:

II.- Principio de Publicidad.

Publicar es "hacer pública" una cosa, en este caso la existencia de un derecho, y ello a través de registros que puedan ser consultados o de los que se emiten informes o certificados sobre los documentos registrados. Entonces "el re-

(32) Colín Sánchez, Guillermo.-Ob.Cit. P.81.

gistro lo que pone en evidencia es una declaración de voluntades" reflejada en un acto jurídico registral, tal como la compraventa inmobiliaria, que da lugar al derecho de dominio. Asimismo la hipoteca que afecta el dominio y que como tal es en el registro público de la propiedad una anotación marginal al dominio.

"Considerada desde un punto de vista general, la publicidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en las operaciones sobre inmuebles".(33)

La publicidad es legalidad, la instituye la ley (artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal), y se refiere a la "seguridad jurídica" y a la "seguridad económica". En el primer aspecto porque el adquirente necesita saber no sólo si el vendedor tiene interdicciones (Ej. inhibición para disponer) o si el bien está libre de gravámenes o medidas que afecten su libre disponibilidad. En cuanto al segundo aspecto, o sea la seguridad económica, el tráfico inmobiliario da lugar a un gran movimiento de capitales, ya sea en forma de contratos de compraventa o de mutuo con garantía hipotecaria, lo cual obliga a conocer el estado jurídico de la cosa y si los derechos de quien se dice titular del dominio son legítimos y emanan de un título hábil.

(33) Desvolgues, Augusto Raúl.- La Publicidad de los Derechos Reales.- Cuadernos Notariales, Serie 92.- Universidad Notarial Argentina.- Buenos Aires, Argentina, 1971 P.5.

Por todo ésto, practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse por sí misma de su contenido, sin embargo en el artículo 83 y 178 del Reglamento del Registro Público en el Distrito Federal], establecen que los datos contenidos en los libros de índices que a base del número registral ordenan los folios por fincas, por personas, por fincas y personas a la vez y por número catastral cuando exista y que sirven para la localización de dichos folios, no se ponen a la vista del público, ni directamente, porque los datos sólo se proporcionan a los interesados a través del personal del registro, ni siquiera mediante certificaciones que están expresamente prohibidas.

Este denominado principio registral es una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general cuando el acto ya ha sido inscrito.

III.- Principio de Prioridad.

Si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, éstos no ocupan rango igual, se clasifican por relación de prioridad, en orden al tiempo; los anteriormente establecidos prevalecen sobre los posteriores.

Para poder dar ejecución al principio de prioridad es menester que en la solicitud de inscripción se haga constar el momento en que ingresa en el registro. El orden de las ins-

cripciones determina el grado de prioridad, dentro de cada -
sección del registro.

Si los asientos figuran en distintas secciones se atiende a
su fecha.

Para Roca Sastre, el principio de prioridad, se entiende co-
mo "el acto registrable que primeramente ingrese en el regis-
tro de la propiedad. Se antepone con preferencia excluyente
o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable -
que, siendo incompatible o perjudicial, no hubiere sido pre-
sentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aun
que dicho acto fuese de fecha anterior".(34)

La prioridad en el tiempo actual es la realidad jurídica -
respecto de derechos reales y de los actos a ellos relativos,
principalmente cuando nacen por negocio jurídico. Considero
que no es un principio, sino una garantía procedimental, la
cual con mayor sencillez se califica como una consecuencia -
del acto de presentación del documento ante la oficialía de
partes del registro público, cuya eficacia dependerá de que
el documento en cuestión reúna los requisitos legales exigi-
dos por el reglamento para su inscripción. En caso contra-
rio será rechazado el documento y la prioridad se perderá -
como resultado del rechazo determinado por el registrador,
en uso de su facultad calificadora.

(34) Roca Sastre, María Ramón, Tomo II.-Ob.Cit. P.187.

Sin duda, la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente.

Si el primero en tiempo es primero en derecho, referido al orden registral, la prioridad trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios (como la doble venta de una misma cosa), o que se altere el rango de los derechos, como en la hipoteca, independientemente de que se jerarquice, como por ejemplo cuando las hipotecas se lleven a cabo sobre una misma cosa.

IV.- Principio de Tracto Sucesivo.

Es el encadenamiento riguroso en las sucesivas inscripciones realizadas en el registro público de la propiedad de tal modo que el actual transmisor sea el más próximo anterior adquirente, o sea, que la continuidad registral tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones, por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar en todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de

ayer y que el titular registral actual sea el transferente - de mañana; con excepción de las adquisiciones originarias en las que el derecho no deriva de un titular anterior, como en el caso de la primera inscripción llamada inmatriculación.

Esta continuidad concatenada en los asientos registrales res pecto de sus titulares se le denomina de tracto sucesivo.

En nuestro sistema registral se hace una hoja o registro - por finca, en el que concentran el historial jurídico-real - sobre las mismas, requieren como elemento indispensable de - engranaje el tracto sucesivo y continuado, así nos damos - cuenta que la fé pública y la legitimación registral funcio- nan a base del contenido que en cada momento ofrece la co- - rrespondiente hoja o registro particular abierto a cada fin- ca.

"Por lo tanto no puede un mismo derecho real, estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean co partícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que - de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión con- tinua de inscripciones".(35)

Si recordamos que el procedimiento registral es parte inte- grante del Derecho Civil, fácil es concluir que las normas -

(35) Sánchez Meda, Ramón, Ob.Cit. P.488

legales a que deben someterse las partes no pueden ignorarse, por el contrario, por ser requisitos de fondo para la procedencia del registro, la sucesión y ordenación de los actos, será consecuencia de lo que apuntamos.

V.- Principio de Rogación.

"El principio de rogación o de instancia es la expresión de uno de los caracteres fundamentales imperantes en nuestro sistema, si bien de orden y carácter formal y no material, consistente en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, para que ésta ponga en curso tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda éste actuar de oficio".(36)

El fundamento del principio de rogación o instancia radica en la consideración de que el registro de la propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o entes públicos como tales. La inscripción es en general, voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coactividad de los registros de finalidad fiscal. 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.

(36) Idem. P.162.

hasta imponer al Registrador que la efectúe de oficio.

De lo expuesto resulta que la petición de inscripción es el elemento fundamental del llamado principio de rogación o instancia.

La petición de inscripción es la declaración de voluntades, unilateral y recepticia, emanada de las personas determina--das por la ley, en solicitud al registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación - de éste al registro da comianzo el procedimiento registral.

Este concepto sugiere las consideraciones siguientes:

a) La petición de inscripción es una declaración de voluntades.

b) Este acto jurídico es unilateral y recepticio, es unilateral porque cualquiera de las personas señaladas por la ley - está legitimada individualmente para solicitar la inscrip- -ción.

Puede pedir la inscripción de los títulos al registro el que adquiera el derecho, el que lo transmite, el que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir, o el que - tenga la representación de cualquiera de ellos.

VI.- Principio de Inscripción.

En realidad tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios.

Por inscripción deben entenderse las anotaciones por medio de las cuales se hacen constar en el registro, las diversas mutaciones que sufre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practicados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica. Inscribir significa afirmar de un modo indubitable y por cualquier procedimiento la existencia de un hecho, y en sentido jurídico es la toma de razón de un hecho que sirva para producir efectos jurídicos.

En términos registrales la palabra inscripción tiene dos - - aceptaciones genéricas, una que se aplica en contraposición a la transcripción y otra que se emplea en el sentido de anotación y que puede tener distintas interpretaciones como son: inmatriculación, anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial, cancelación, etc.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así, que la inscripción puede ser constitutiva, supo

ne un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa cuando fuere a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del registro. De acuerdo con la primera especie, la adquisición se complementa con la inscripción; en cambio en la segunda, la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales es producida por el acto sin necesidad de que el mismo quede registrado.

El alcance o trascendencia de la inscripción varía según el sistema registral que se adopte: "En el sistema francés de transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo, pues la transmisión o modificación jurídica real tiene valor absoluto sin necesidad del registro. En el sistema australiano, la inscripción es un presupuesto básico para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca adoptando la inscripción una sustantividad propia, apartada completamente del título o causa que le dio origen. En cambio, en el sistema alemán la inscripción es indispensable para que se produzca el efecto de transmisión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho es un negocio jurídico, no así cuando deriva de la ley o de un hecho (sucesión, ocupación, accesión), en las cuales la inscripción no es requisito necesario para adquirir".(37)

(37) Dirección del Registro Público de la Propiedad.- Ob.Cit. PP.21 y siguientes.

En nuestro sistema, la inscripción no tiene efectos constitutivos, la misión del registro se limita a publicar el acto - que exterioriza y publica un derecho que ya existe en la realidad jurídica, razón por la que se llama sistema declarativo; de ahí que lo no registrado sí existe y produce todos - sus efectos entre los otorgantes, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un - plazo determinado, además de que se requiere de su solicitud para hacerlo porque el registrador no puede actuar de oficio, salvo en algunos casos en que exista interés de tercero.

En realidad tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la Ley (artículo 2771 del Código Civil para el Distrito Federal) utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reuni- do los requisitos legales necesarios.

VII.- Principio de Especialidad.

Roca Sastre dice: La especialidad es expresión que denota un criterio singularizador o particularizador, que revela un - signo de concreción, especificación o determinación".(38)

Aplicado a la publicidad inmobiliaria registral en nuestro - sistema responde al afán de organizarla con claridad a fin -

(38) Roca Sastre, María Ramón.- Tomo II.0.- Ob.Cit. p.394.

de eliminar toda confusión. Como los elementos primarios de esta publicidad son la finca y los derechos que sobre ella recaigan, de ahí que el principio de especialidad impere directamente sobre el elemento finca. Para lograr este propósito, el registro debe llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, cualidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo, es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

La especialidad encierra un doble significado. En primer término, el que cada derecho real sólo puede versar sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio ni sobre un número indefinido de inmuebles y en segundo lugar el que haya de contratarse en moneda nacional.

En este caso, no se trata de un principio propiamente dicho sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; la aplicación la encontramos en nuestro derecho; el Código Civil vigente en el Estado de México, en su artículo 2906, establece lo que debe contener la inscripción, así como en el artículo 2771 que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; y el artículo 2764 impone la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garanticen el mismo cré-

dito.

VIII.- Principio de Legitimación y Fe Pública Registral.

Dentro de los sistemas registrales, sobre todo los de desenvolvimiento técnico, que siguen un criterio de registro por fincas, o sea a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se concentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular. Al lado o fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, o sea el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia y correlación, no hay ningún problema, pero cuando haya divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cuál de los dos ha de prevalecer, si la inexactitud del registro o de la realidad jurídica.

Existen tres sistemas en teoría como solución a lo antes - - planteado.

El primer sistema sostiene que el registro simplemente está reducido a un órgano informativo, ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica, ésta prevalece sobre aquél.

En el segundo sistema, el registro tiene un carácter constitu

tivo y su contenido va en contra de la realidad jurídica, los asientos constituyen por sí mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados, funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica formal en el registro, así como el único mundo que se reconoce es el registral que surte efectos contra todos, es decir contra las partes y contra terceros.

En el tercer sistema que es de tipo intermedio entre los antes citados, prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe su inexactitud, el registro predomina sobre la realidad jurídica en protección a los terceros adquirentes de buena fe. La presunción de exactitud del registro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presunción, enmarcada dentro de los principios de fe pública registral y de legitimación, aunque ambos tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos, ahora bien, difieren entre sí ya que la legitimación funciona en cuanto la persona tiene la calidad de titular registral y mientras no se demuestre la inexactitud del registro debemos creer en la exactitud del mismo, presunción "juris-tantum", por lo cual admite prueba en contrario. En cambio, cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de fe pública registral actúa en protección de -

los terceros adquirentes, presunción "juris et de jure" o sea que no admite prueba en contrario. por lo que habrá que sostener la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho. presumiendo que existe y pertenece al titular registral, toda vez que los asientos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.

Recordando que lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero, así aceptamos que aunque "la legitimación protege al tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, como reconocemos nosotros, que el derecho se constituyó en la escritura, sin necesidad de la inscripción".(39), apoyando aún más con el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece "la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Resumiendo: el Registro Público de la Propiedad no obra de oficio deben solicitar su intervención, es lo que se conoce como rogación, la petición debe de ser presentando un título que deberá ser otorgado por el titular del asiento anterior, lo que se conoce como tracto sucesivo, a su vez dicho título tiene que ser válido, ésto es, que debe llenar los requisi-

(39) Carral y de Teresa, Luis.- Ob cit.P.257.

tos exigidos por la ley para su registro, Principio de Legalidad; dentro de esto se procede a analizar si el titular del derecho afectado consiente en que se transmita su dominio o constituya un derecho real sobre el mismo, esto es consentimiento. Estudiados estos dos últimos presupuestos se procede a realizar la consignación gráfica de ese acto para su constancia, siendo el asiento principal, definitivo y completo, quedando constancia en el registro de la propiedad de una situación real o personal sobre el inmueble de que se trate, o sea la inscripción. Esta inscripción debe precisar claramente la finca, que es la base física de la inscripción, el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular del mismo, conocido como especialidad; requisito indispensable es que ese título tiene que ingresar al registro primero que otro que le sea incompatible y que ingrese con posterioridad para que tenga preferencia, es la prioridad registral; ya inscrito ese título, su inscripción gozará de una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la verdad extraregistral, o sea legitimación que es la esencia y ser del Registro Público de la Propiedad, y otro ordenamiento el de la fe pública registral que solidariza la creación de esa Institución ya que con éste se constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del Registro ya que se reputa exacto un beneficio del adquirente que

contrató confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege en su adquisición.

CAPITULO QUINTO.

TERMINOLOGIA REGISTRAL

- 1.- Anotación Preventiva.
- 2.- Anotación.
- 3.- Asiento.
- 4.- Certificado.
- 5.- Cancelación.
- 6.- Contrato.
- 7.- Derecho Real.
- 8.- Escritura.
- 9.- Folio. Anexo de Formato.
- 10.- Fe Pública.
- 11.- Hipoteca.
- 12.- Instrumento.
- 13.- Inmatriculación.
- 14.- Inscripción.
- 15.- Publicidad.
- 16.- Protocolo.
- 17.- Prenda.
- 18.- Título.
- 19.- Testimonio.

TERMINOLOGIA REGISTRAL.

1.- Anotación Preventiva.

"La anotación preventiva es un acto registral por efecto del cual se da publicidad a ciertos actos o hechos jurídicos que afecten a bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad."

El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, perceptúa aquellos actos o hechos que han de ser inscritos - preventivamente en el Registro Público de la Propiedad. Así por ejemplo, las demandas relativas a la propiedad de inmueble, o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre ellos; o bien las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíba la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, etc.

Los efectos principales de la anotación preventiva son perjudicar a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de la anotación, y en su caso dar preferencia en el cobro del crédito sobre cualquier otro, de fecha posterior a la anotación (artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal).

Otro efecto importante es que puede producir el cierre del Registro respecto de los bienes inmuebles o derechos reales a los cuales se refiere.

Tales son los casos en los que se anotaron preventivamente - las providencias judiciales que ordenan el secuestro o prohíben la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales o - bien la anotación preventiva de las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordena la suspensión provisional o definitiva.

Los efectos de las anotaciones preventivas, salvo el referido de cierre de registro, no impiden la enajenación o la - - constitución de gravamen del inmueble o derecho real de que se trate (artículo 3045 del Código Civil para el Distrito Federal). (40)

2.- Anotación.

"Acción o efecto de anotar. Asiento de carácter provisional que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular, de acuerdo con las disposiciones del reglamento de dicha Institución".

Más amplio podemos decir que es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situa-

(40) Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Diccionario Jurídico Mexicano.- Tomo I A-B.- Ed.1a.- U.N.A.M.- México, 1982. P.148.

ción jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que am para dicha inscripción (41)

3.- Asiento.

"Tomar razón de un documento en un libro-registro".(42)

4.- Certificado.

"Documento público destinado a hacer constar la existencia - de un hecho, acto o calidad, para que surta los efectos jurí dicos en cada caso correspondiente".(43)

5.- Cancelación.

"Anular, dejar sin efecto parcial o totalmente, una inscrip ción en un registro, una anotación o una obligación".(44)

6.- Contrato.

"(Del Latín Contráctus, derivado a su vez del verbo contrahe re, reunir, lograr, concertar).

Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuer

(41) Idem.

(42) De Pina Vara, Rafael.- Diccionario de Derecho.- Ed.7a.- Porrúa, S. A.- México, 1978. P.92

(43) Idem. 128.

(44) Idem. 122.

do de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho".(45)

7.- Derecho Real.

"Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse. El derecho real es calificado como absoluto".(46)

8.- Escritura.

"Del latín scriptura. En sentido amplio es el papel o documento en el que consta impreso algo y el papel con el que se justifica o prueba alguna cosa. Desde el punto de vista jurídico, es todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico.

Cualquier referencia a esta voz, necesariamente nos remite al concepto de forma, como elemento de exteriorización de los actos jurídicos y a la clasificación de éstos de acuerdo con su forma de solemnes, formales y consensuales.

(45) Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Ob.Cit. Tomo II "C-CH." P.291

(46) Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Ob.Cit. Tomo III "D" P.227.

Los actos jurídicos formales, según nuestra legislación, son los que para su validez deben celebrarse por escrito. El documento que contiene el acto jurídico así celebrado, puede tener el carácter de público o de privado dependiendo del hecho de haber sido otorgado, o no, en presencia de notario público o de algún otro fedatario. Así, son escrituras privadas las que, sin intervención del notario o de algún otro funcionario dotado de fe pública, hacen los particulares entre sí, con testigos o sin ellos. El acto jurídico podrá constatar válidamente en escritura privada si la ley no exige su otorgamiento en escritura pública.

La doctrina reconoce que, en términos generales, la escritura privada tiene fuerza probatoria entre los contratantes y sus causahabientes; así desde su otorgamiento hace fe entre ellos, pero ni su fecha ni su otorgamiento en sí son oponibles a terceros, en sentido perjudicial, en razón de que las partes de común acuerdo podrían haber antedatado el documento es fraude de terceros.

El principio general que admite nuestro Código Civil es el consensualismo, expresado en los términos del artículo 1832, diciendo que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades especiales, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Es bien conocido el hecho de que esta regla ge-

neral se ve derogada en la mayoría de los contratos regulados por el Código Civil, los que para su validez deben ser otorgados por escrito, en la mayor parte de los casos, y varios de ellos deben constar en escritura pública.

Es importante señalar que si bien el Código Civil no exige la forma escrita de todos los casos, haya otras normas que concurren para exigir que el acto conste en escritura como requisitos para atribuirle determinados efectos".(47)

9.- Folio.

"Se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas en que se practican las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos que sean registrables".(48)

10.- Fe Pública.

"Calidad de certeza atribuida al contenido de los documentos notariales y a las certificaciones de quienes se encuentren autorizados para ejercerla por la legislación mercantil.

La fe pública presenta las siguientes modalidades; la notarial, representada por la actividad del notariado dirigida a

(47) Instituto de Investigaciones Jurídicas.- Ob.Cit.Tomo IV "E-H" P.90.

(48) Idem. P.223.

la autorización de los contratos y demás actos jurídicos extrajudiciales; la registral que se refiere a lo hecho constar por el registrador de la propiedad en los libros del registro a su cargo.

Carral y de Teresa (Derecho Notarial) explica que mediante la fe pública se está en presencia de afirmaciones que objetivamente deben ser aceptados como verdaderas por los miembros de una sociedad civil, en acatamiento del ordenamiento jurídico que lo sustenta.

Dada la complejidad de las relaciones jurídicas en una sociedad, fue necesario crear todo un sistema a fin de que pudieran ser aceptados como ciertos algunos negocios jurídicos a pesar de no haberse presenciado su realización. Este sistema inicia con la investidura de determinadas personas con una función autenticadora a nombre del Estado, de tal manera que su dicho es una verdad oficial cuya creencia es obligatoria.

Son características de la fe pública la exactitud y la integridad. La primera se refiere a la adecuación entre el hecho y la narración, y dota de eficacia probatoria al instrumento. Y la segunda proyecta hacia el futuro esa exactitud.

Existen dos tipos y dos clases de fé pública.

Los tipos son:

- a) Originario, se da cuando el documento está integrado por la narración inmediata de los hechos percibidos por el funcionario.
- b) Derivados, se da cuando se actúa sobre documentos preexistentes.

Las clases son:

- a) Fe pública judicial, de la que gozan los documentos de carácter judicial.
- b) Fe pública mercantil, que tienen los actos y contratos mercantiles celebrados con intervención de corredor.
- c) Fe pública registral, tanto de los actos consignados en el Registro Civil como en el Registro Público de la Propiedad.
- d) Fe pública notarial, que emana de los actos celebrados ante notario público.(49)

11.- Hipoteca.

"Del latín, hypotheca y éste del griego, hypotéke, prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener o asegurar una obligación.

En México, en la época precortesiana existió la prenda aun-

(49) Idem. P.198 y siguientes.

que no se le configurase claramente como un derecho real de garantía: el deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo, hasta saldar su obligación. Es a través del derecho hispánico que nos llegan en su forma moderna las instituciones de garantía real, aunque al principio también aparecen confundidas la prenda y la hipoteca.

La hipoteca puede ser considerada en tres aspectos:

- a) Como derecho real de garantía; en este sentido se distingue de las garantías personales, como la fianza.
- b) Por extensión, se denomina hipoteca a la propia garantía constituida.
- c) Se suele designar como hipoteca al bien sobre el cual recae el derecho real.

La hipoteca se caracteriza por ser un derecho real, o sea - que siempre se tiene sobre el bien, aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario. De este carácter derivan los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; el acreedor puede hacer valer su derecho según el grado de preferencia que indique la ley y perseguir - la ejecución de la cosa, en cualquier mano en que ésta se encuentre (Artículo 2894 Código Civil). Las acciones de persecución, de venta y de preferencia son típicas de todo derecho real de garantía; la de preferencia en el pago, lo es - también de la garantía personal, en el grado de prelación -

que señale la ley.

El derecho real de garantía es siempre accesorio de una obligación personal, cuyo cumplimiento garantiza.

El derecho principal cuyo cumplimiento se garantiza es un crédito, una obligación de dar que debe cumplirse en dinero. Por su carácter accesorio, la hipoteca corre la misma suerte de la obligación principal, en cuanto a su existencia, validez, nulidad, transmisión, extinción y modalidades (planos, condiciones).

La hipoteca es indivisible, artículo 2911 Código Civil (aunque se reduzca la deuda, la hipoteca permanece íntegra).

La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados Artículo 2919 del Código Civil.

La hipoteca debe ser pública inscribiéndola en el registro público de la propiedad, Artículo 2999 a 3002 del Código Civil.

La hipoteca requiere determinados requisitos formales de validez, que varían según el origen de la misma. Nunca es tácita, Artículo 2919 del Código Civil.

Clases de hipotecas: necesaria (Artículos 2931 a 2939) y voluntaria (artículos 2920 y 2930) del Código Civil".(50)

(50) Idem. P.331

12.- Instrumento.

Sinónimo de escritura, es el documento en que se hace constatar una obligación, un convenio o alguna declaración mediante la firma de los que en él intervienen siendo indistintamente pública o privada.

13.- Inmatriculación.

"la matriculación constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberá regularse de acuerdo con la ley.

Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo Inmatriculación para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble, voz definida como la representación de un inmueble en el registro inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto".(51)

El artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal indica los requisitos que deben cumplirse a fin de lograr la matrícula de un inmueble, la que puede solicitarse por la persona que tenga interés en ello, o practicarse oficiosamente .

(51) Enciclopedia Jurídica Omeba.- Tomo XV.- Bibliografica - Argentina.- Buenos Aires Argentina. P.880.

14.- Inscripción.

"Es la anotación de los actos ulteriores de constitución, - transferencia o extinción de hechos reales, que tengan por objeto a un inmueble matriculado, así como de los gravámenes que lo afectan"(52)

15.- Publicidad.

"Significa notificación hecha a terceros, con la finalidad - de proteger la buena fe, amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y consecuentemente favoreciendo el movimiento - de la riqueza fundiaria".(53)

16.- Protocolo.

"Conjunto de libros o volúmenes en los cuales el notario debe asentar las escrituras públicas y las actas notariales - que respectivamente, contengan los actos y hechos jurídicos sometidos a su autorización".(54)

17.- Prenda.

"Originada en el verbo latino prehendere, equivalente a asir

(52) Idem. P.882.

(53) Idem. Tomo XXII. P. 893

(54) Ley del Notariado para el Distrito Federal.- Ed.5a.- Po
rrua, S. A.- México 1983. P.26.

o agarrar una cosa. Sin embargo se mantienen indistintamente las expresiones acreedor pignoraticio o acreedor prendario, así como pignorar y preñar.

"El Diccionario de la Academia define la prenda, en su acepción jurídica, como cosa mueble que se sujeta especialmente a la seguridad o cumplimiento de una obligación".(55)

El Código Civil para el Distrito Federal, en sus artículos - 2856 al 2892, establece a la prenda como un derecho real - - constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

18.- Título.

"Para efectos de inscripción, se entenderá por título el documento público o privado fehaciente, en el cual funde su de recho la persona a cuyo favor deba hacerse la inscripción re lativa" (artículo 28 del Código Civil del Estado de Nuevo - León).

19.- Testimonio.

Copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o - acta notarial con sus documentos anexos.

(55) Idem. Tomo XXII. P.852.

| ASIENTOS DE PRESENTACION | | | | | INSCRIPCIONES DE VENTAS CONDICIONALES | FIRMA DEL REGISTRADOR | |
|--------------------------|-------|---|---|-------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | | | RUBRICA DEL REGISTRADOR |
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 0

| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | RUBRICA DEL REGISTRADOR | PRENDAS | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|-------------------|-------|---|---|-------|-------------------------|---------|-----------------------|
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | RUBRICA DEL REGISTRADOR | ANOTACIONES PREVENTIVAS | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|-------------------|-------|---|---|-------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

| ASIENTOS DE PRESENTACION | | | | CLAVE | RUBRICA DEL REGISTRADOR | INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD <i>Andujilla</i> | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|--------------------------|-------|---|---|-------|-------------------------|---|-----------------------|
| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | | | | |
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 0

| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | RUBRICA DEL REGISTRADOR | GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO <i>Ros</i> | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|-------------------|-------|---|---|-------|-------------------------|---|-----------------------|
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

| NUMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | RUBRICA DEL REGISTRADOR | ANOTACIONES PREVENTIVAS <i>Urde</i> | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|-------------------|-------|---|---|-------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | | | |

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

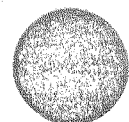
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

FOLIO DIARIO DE ENTRADA Y TRAMITE

SOLICITUD DE INSCRIPCION

TRAMITA

PARA SER LLENADO POR EL INTERESADO



RECIBO QUE AMPARA

DOCUMENTOS

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|--|-------|-------|----------------|---------|-------------|-----------|--|
| 1 | FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE. | | | | | | | | | |
| | ANTECEDENTES REGISTRALES | | FOLIO REAL NO. <input type="text"/> | SECC. | LIBRO | VOLUMEN O TOMO | FOJA | PARTIDA | | |
| 3 | NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO | | LEY DE HCDA. | | VALOR | DERECHOS | | DIFERENCIAS | | |
| | | | ART. | FRAC. | BASE | IMPORTE | 15/A.D. | TOTAL | EN + EN - | |
| | A | | | | | | | | | |
| | B | | | | | | | | | |
| | C | | | | | | | | | |
| | D | | | | | | | | | |
| | E | | | | | | | | | |
| F | | | | | | | | | | |
| T O T A L E S | | | | | | | | | | |
| 4 | TITULAR (es) | | | | | | | | | |
| | REGISTRAL (es) | | | | | | | | | |
| | ACTUAL (es) | | | | | | | | | |
| 5 | TITULAR (es) | | | | | | | | | |
| | DEL DERECHO, QUE | | | | | | | | | |
| | CONSIGNARA LA NUEVA INSCRIPCION. | | | | | | | | | |
| 6 | LOS DOCUMENTOS QUE AMPARA ESTA SOLICITUD SE RELACIONAN CON LOS SIGUIENTES. | | ENTRADA DE LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS | | | | | NUMEROS | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

PARA SER LLENADO POR LA SECCION DE CALIFICACION E INSCRIPCION

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|--|------------|-----------|--------------------------------|------------|----------|------------|---------|------------|-------|
| RECIBO DE DOCUMENTACION | | FECHA | | NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE | | | | | | |
| CALIFICACION REGISTRAL z | | CALF. | CUOTIZADO | PAGADO | SUSPENDIDO | DENEGADO | INCONFORME | | | |
| REGISTRADOR : | | | | | | | | | | |
| FECHA DE ASIGNACION REGISTRADOR | | DIA | MES | AÑO | DERECHOS | ARTICULO | FRACCION | IMPORTE | 15 / I. A. | TOTAL |
| FUNDAMENTO DE : | | SUSPENSION | | | | | | | | |
| | | DENEGACION | | | | | | | | |

PARA SER LLENADO POR LA SECCION JURIDICA

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|----------|------------|--------------------------------|--|--|--|--|--|
| RECIBO DE DOCUMENTACION | | FECHA | | NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE | | | | | |
| 8 | ABOGADO: | CONFIRMA | FUNDAMENTO | | | | | | |
| | | REVOCA | | | | | | | |

PARA SER LLENADO POR LOS AUXILIARES DE LA DIRECCION GENERAL

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------|----------|------------|--------------------------------|--|--|--|--|--|
| RECIBO DE DOCUMENTACION | | FECHA | | NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE | | | | | |
| 9 | AUXILIAR | CONFIRMA | FUNDAMENTO | | | | | | |
| | | REVOCA | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|-----------------|--|---|--------|---------|
| 0 | TRAMITE AGOTADO | | FOLIO NUM. | FECHA | FIRMA : |
| | | | DEVUELTO AL INTERESADO | | |
| | | | ENVIADO AL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL D. F. | FECHA: | |

PARA SER LLENADO POR LA SECCION DE BOLETIN Y ESTADISTICA

| | | | | | | |
|----|------------|--|-----------------|--|--|--|
| 11 | BOLETINADO | | OBSERVACIONES : | | | |
| | F E C H A | | | | | |
| | | | | | | |

CONCLUSIONES.

- 1.- A mi juicio, sólo existe un principio rector del procedimiento registral; la legalidad, principio y fuente de todos sus efectos. Esto significa que la función registral cumplirá - su último fin de dar cabida únicamente a los títulos válidos y perfectos.
- 2.- En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordantes con la realidad jurídica, es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a registro. De lo contrario los asientos sólo servirán para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos.
- 3.- La calificación de los títulos presentados a inscripción - - constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el - principio de legalidad. Mediante la legalidad los títulos - defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro.

Se ha considerado criticable la dualidad de funcionarios que ejercen la calificación del mismo título inscribible, éste - generalmente consiste en un documento notarial y de esta dualidad resulta que el Notario y el Registrador, ambos funcio-

narios públicos y con preparación similar, concurren en la apreciación jurídica de un mismo acto jurídico, con resultados a veces contradictorios, lo que provoca una serie de complicaciones.

La calificación registral, basada en el Principio de Legalidad aplicada correctamente y sin excesos por el registrador debe interpretarse como coadyuvante de la labor notarial, expuesta a errores por ser obra de hombres y no como un abasallamiento del poder administrativo.

.- Por otra parte, en todo régimen de Derecho y fundamentalmente tratándose de instituciones jurídicas, como el Registro Público de la Propiedad, la legalidad, como base de sustentación de todo su sistema, está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras.

.- Por último, los llamados Principios Registrales como son: publicidad, prioridad, rogación, tracto-sucesivo, inscripción, especialidad, legitimación, Etc., son una consecuencia o efecto del procedimiento registral, puesto que sólo podrán darse, cuando el acto o negocio jurídico sea viable para su registro.

BIBLIOGRAFIA.

- (1) Autor: BENITEZ MANCHEN, BARTOLOME.
Título: LEYES HIPOTECARIA Y REGISTRALES DE ESPAÑA TOMO I.
Editorial: CASTALIA.
MADRID, ESPAÑA, 1974.

- (2) Autor: COLIN SANCHEZ GUILLERMO.
Título: PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
Edición: SEGUNDA AUMENTADA.
Editorial: PORRUA, S. A.
MEXICO, 1979.

- (3) Autor: CARRAL Y DE TERESA, LUIS.
Título: DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.
Edición: CUARTA.
Editorial: PORRUA, S. A.
MEXICO, 1978.

- (4) Autor: DE COULANGES FUSTEL.
Título: LA CIUDAD ANTIGUA.
Colección: SEPAN CUANTOS.
Editorial: PORRUA, S. A.
MEXICO, 1980.

- (5) Autor: DESVOIGNES AUGUSTO, RAUL.
Título: LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.
Serie: CUADERNOS NOTARIALES 65/92.
Editado: UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA.
BUENOS AIRES, ARGENTINA 1971.

- (6) Autor: DE PINA VARA, RAFAEL.
Título: DICCIONARIO JURIDICO.
Edición: SEPTIMA.
Editorial: PORRUA, S. A.
MEXICO, 1978.

- (7) Autor: DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
Título: CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL.
Editado: SECRETARIA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.
MEXICO, 1982.

- (8) Autor: DE CASSO ROMERO, IGNACIO.
Título: DERECHO HIPOTECARIO O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
Edición: CUARTA.
Editado: INSTITUTO DE DERECHO CIVIL. SECCION DE - PUBLICACIONES.
MADRID, ESPAÑA, 1951.
- (9) Autor: ESCOBAR FORNOS, IVAN.
Título: SISTEMAS REGISTRALES.
Serie: CUADERNOS NOTARIALES/94.
Editado: UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA, BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- (10) Título: ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, TOMOS XV y XXII.
Editorial: BIBLIOGRAFICA ARGENTINA.
BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- (11) Autor: FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO.
Título: EL DERECHO PRIVADO ROMANO.
Edición: SEGUNDA.
Editorial: ESFINGE, S. A.
MEXICO, 1968.
- (12) Autor: INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS.
Título: DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, TOMOS I, II, III y IV.
Editado: UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.
MEXICO, 1982.
- (13) Autor: MUSSBAUN ARTHUR.
Título: TRATADO DE DERECHO HIPOTECARIO ALEMAN.
TRADUCIDO DE LA 2a. ED. ALEMANA POR W. ROCES.
ESPAÑA, 1929.
EDITORIAL: CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR.
MEXICO.
- (14) Autor: MENCHEN BENITEZ, BARTOLOME.
Título: ANTECEDENTES DE LA REGISTRACION DE BIENES EN DERECHO HISTORICO ESPAÑOL.- TOMO I.
Editorial: CASTALIA.
MADRID, ESPAÑA 1974.

- (15) Autor: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO.
Título: APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
Editado: ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C.
MEXICO, 1980.
- (16) Autor: PARICI A., RICARDO.
Título: TRACTO SUCESIVO.
Serie: CUADERNOS NOTARIALES/60
Editado: UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA.
BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- (17) Autor: RAMOS E., FEDERICO.
Título: PRINCIPIOS DE LA LEGALIDAD.
Serie: CUADERNOS NOTARIALES/85.
Editado: UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA.
BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- (18) Autor: ROCA SASTRE MARIA, RAMON.
Título: DERECHO HIPOTECARIO.- TOMO I y II.
Editorial: CASA BOSCH.
BARCELONA, ESPAÑA 1954.
- (19) Autor: SANCHEZ MEDAL, RAMON.
Título: DE LOS CONTRATOS CIVILES.
Edición: SEXTA.
Editorial: PORRUA, S. A.
MEXICO, 1982.

LEGISLACION CONSULTADA.

- I.- CODIGOS CIVILES: del Distrito Federal.
del Estado de México.
del Distrito Federal y Territorio de Baja California: Miguel Macedo.
México 1870.
- II.- REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD:
del Distrito Federal.
del Estado de México.
del Estado de Guerrero.
del Estado de Nuevo León.
- III.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.