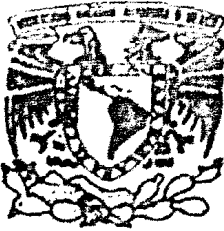


717
2.51



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

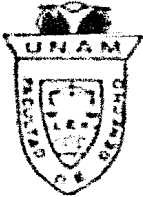
**VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL USO DEL
FOLIO MERCANTIL EN EL REGISTRO
PUBLICO DE COMERCIO DEL
D.F.**

TESIS PROFESIONAL

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

JOSE GUSTAVO RIVERA GARCIA.



MEXICO, D. F.

1987



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 está 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.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.....	10

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE
COMERCIO EN MEXICO

1.1.-	ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.....	12
1.2.-	ANTECEDENTES EN LA NUEVA ESPAÑA.....	13
1.3.-	ANTECEDENTES EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.....	14
1.4.-	ANTECEDENTES EN EL MEXICO MODERNO.....	16
1.5.-	CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.....	19
1.6.-	ORIGEN DEL REGISTRO MERCANTIL.....	20
1.7.-	ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO MERCANTIL EN LA CIUDAD DE MEXICO.....	20

CAPITULO SEGUNDO

SISTEMAS REGISTRALES

2.1.-	CONCEPTO.....	23
2.2.-	SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS.....	25

2.2.1.-	ASPECTO FORMAL.....	26
2.2.2.-	ASPECTO MATERIAL.....	27
2.2.3.-	REGISTRO PUBLICO MERCANTIL FRANCES.....	28
2.3.-	EL SISTEMA ALEMAN.....	29
2.3.1.-	ASPECTO FORMAL.....	29
2.3.2.-	ASPECTO MATERIAL.....	30
2.3.3.-	REGISTRO MERCANTIL ALEMAN.....	32
2.4.-	EL SISTEMA ESPAÑOL.....	33
2.4.1.-	REGISTRO PUBLICO MERCANTIL ESPAÑOL.....	34
2.5.-	EL SISTEMA MEXICANO.....	37
2.5.1.	REGISTRO PUBLICO MERCANTIL MEXICANO.....	38

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1.-	CONCEPTO.....	41
3.2.-	PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	42
3.3.-	PRINCIPIO DE INSCRIPCION.....	43
3.4.-	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	45
3.5.-	PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.....	46
3.6.-	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	48
3.7.-	PRINCIPIO DE NOGACION.....	49
3.8.-	PRINCIPIO DE PRIORIDAD.....	51
3.9.-	PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	53
3.10.-	PRINCIPIO DE LEGITIMACION.....	54

CAPITULO CUARTO

Pág.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

4.1.-	PAGO DE DERECHOS.....	59
4.2.-	CLASIFICACION.....	59
4.3.-	PRESENTACION.....	59
4.4.-	ANOTACION.....	60
4.5.-	DISTRIBUCION.....	61
4.6.-	CALIFICACION.....	62
4.6.1.-	CALIFICACION POSITIVA.....	63
4.6.2.-	CALIFICACION NEGATIVA.....	63
4.6.3.-	CALIFICACION FISCAL.....	68
4.6.4.-	LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.....	69
4.7.-	PAGO DE DERECHOS.....	73
4.8.-	LA INSCRIPCION.....	73
4.9.-	LA ENTREGA DE DOCUMENTOS.....	73

CAPITULO QUINTO

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL USO DEL FOLIO MERCANTIL EN EL
REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DEL D.F.

5.1.-	INTRODUCCION.....	76
5.2.-	ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.....	78

	Pág.
5.3.- HISTORIA DEL SISTEMA DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL.....	85
5.4.- DIFERENTES FOLIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.....	89
5.4.1.- DEFINICION DE FOLIO.....	89
5.4.2.- FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRAMITE.....	90
5.4.3.- FOLIO MERCANTIL.....	91
5.4.4.- FOLIOS AUXILIARES.....	
5.5.- DE LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.....	92
5.6.- VENTAJAS DEL USO DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL.....	94
5.7.- DESVENTAJAS DEL USO DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL.....	95
CONCLUSIONES.....	100

I N T R O D U C C I O N

La creación del Registro Público de la Propiedad tuvo su origen durante la segunda mitad del siglo pasado. El objeto de la institución - fué la de brindar seguridad a la propiedad y la divulgación de esta información de manera pública.

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece la obligación que tiene el Estado a través del Registro Público de la Propiedad, referente al servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

El Reglamento de Comercio también especifica esta misma acción a cargo del Estado.

Creemos que la finalidad de esta oficina está plenamente satisfecha porque sus autoridades no han recatado esfuerzo alguno para cumplir con su objetivo.

Creemos que estas breves notas podrán ayudar a un mejor conocimiento de la organización y función registral de esta importante oficina gubernamental tanto social como económica para los habitantes del D.F. y para la Nación misma.

En este trabajo se explican cada uno de los cinco capítulos que lo componen, tratando de ser lo más claro posible para que un mayor número de personas puedan conocer el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y de esta forma puedan solicitar el servicio que necesitan.

C A P I T U L O P R I M E R O**T E M A****ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO EN MEXICO**

1.1.- ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.2.- ANTECEDENTES EN LA NUEVA ESPAÑA

1.3.- ANTECEDENTES EN EL MEXICO INDEPENDIENTE

1.4.- ANTECEDENTES EN EL MEXICO MODERNO

1.5.- CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO

1.6.- ORIGEN DEL REGISTRO MERCANTIL

1.7.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO MERCANTIL EN LA CIUDAD DE MEXICO

Antes de hablar del Registro Público de Comercio, objeto de nuestro estudio, es indispensable hacer referencia a su antecedente directo, que es el Registro Público de la Propiedad, institución de reciente creación, por lo que no es fácil encontrar antecedentes históricos del mismo.

1.1.- ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular de bienes inmuebles. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad administrativa sin el propósito de publicidad.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la claridad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fué tal que hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.

Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.

El Registro Público es una institución fundamental para los efectos de la seguridad jurídica y está íntimamente ligado a la forma y más específicamente a la solemnidad que conforme a la Ley deben tener ciertos aspectos o negocios jurídicos. Cuando mencionamos al Registro Público tenemos presente que en la generalidad de los casos ha intervenido un Fedatario Público, conocedor del derecho, ante quien se ha expresado en forma auténtica la voluntad de la persona o de las personas que ante él comparecen, también sabemos que cuando el orden jurídico señala la

obligación de inscribir determinados documentos no es por razones de publicidad, puesto que hay otros medios más idóneos para dar publicidad a la actividad humana, sino porque la importancia del acto, y la seguridad - del mismo, no sólo en beneficio del otorgante o de las partes, sino de los terceros, impone la obligación de inscribirlo en un registro al que he dado en llamarla público, y que lo es por una razón formal, que resulta del derecho de que es el poder público quien lo establece, lo organiza y lo maneja pero que tiene fundamentalmente ese carácter porque tienen acceso a él no solamente quienes intervinieron directamente en los actos o negocios materia de registro, sino el público en general cuyo interés jurídico puede vincularse con la voluntad de los que intervinieron en los actos o negocios jurídicos materia de inscripción en el Registro.

El maestro Ehrenberg .- Dice que " El Registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos y la seguridad del obrer jurídico; es decir, la seguridad del tráfico ".1

Como lo mencionamos en un principio, para poder entrar en el estudio del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, es necesario conocer antes los antecedentes del Registro Público de la Propiedad.

1.2.- ANTECEDENTES EN LA NUEVA ESPAÑA

1.- Carral y de Teresa Luis, Derecho Notarial y Registral, p.215 Editorial Porrúa, México 1905.

El más cercano lo encontramos en las denominadas " Oficios de Hipotecas " 2, establecidas en la Nueva España por Cédula Real de 9 de mayo de 1778, semejantes a los que funcionaban en España, creados por la pragmática de 31 de enero de 1768, sancionada por el Rey Carlos III, y redactada por Campomanes y Floridablanca, con vista de información obtenida al respecto, cuyos oficios se llevaban en libros foliados y encuadernándose, en los que se inscribían hipotecas especiales, transmisión y constitución de casas, dotes, etc., y se consignaban en su caso la sustracción de estos derechos. En cierta época dichos oficios eran vendidos a particulares, lo que dejaba buenos ingresos a la corona.

1.3.- ANTECEDENTES EN EL MEXICO INDEPENDIENTE

Podemos afirmar que disposiciones de la legislación española siguieron aplicándose en esta materia aún después de la proclamación de la Independencia hasta el año de 1870, en que se promulgó por el Presidente Juárez, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, el cual en su artículo 3324 del título vigésimo tercero relativo al Registro Público dispone.

* En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público *.

Como se expresó, el Registro Público nace en México como institución con la expedición y promulgación del Código Civil de 1870.

En cumplimiento de lo ordenado en el artículo mencionado, el -

2.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Derecho Notarial y Registral, Editorial, Porrúa México 1900.

Registro Público de la Ciudad de México comenzó a funcionar el 10 de marzo de 1871 con su reglamento expedido el 23 de febrero del propio año de 1871. La primera población en que empezó a funcionar el Registro Público fué lo que hoy es la Delegación de Ixtapalapa, y posteriormente se establecieron en Coyocacán, Xochimilco, San Angel, hoy Delegación de Álvaro Obregón, Azcapotzalco, etc., donde funcionaron hasta el año de 1915 aproximadamente, en que se decretó la centralización de dichos registros.

Durante el Gobierno del General Antonio López de Santa Ana, se expidió el 20 de Octubre de 1853 un decreto especial sobre los Oficios de Hipotecas, que contenía artículos que reiteraban la regulación jurídica sobre este particular, oficios rematados al mejor postor y el Estado percibía la mitad de las utilidades, recayendo la función en un escribano o abogado bajo la vigilancia del ayuntamiento, decreto que no puede considerarse que contuviera regulación alguna de la propiedad inmueble.

Hay que hacer notar igualmente la inquietud por parte de los gobiernos de los Estados, en legislar sobre esta materia.

En 1851 Florencia García Gayena formula un proyecto de Código Civil para el Estado de Veracruz, que fué promulgado en 1855, que ya contiene normas sobre el Registro Público y mismo que en el año de 1870, el Estado de México lo hace suyo. El estado de Oaxaca, fué el primero en promulgar un Código Civil en el año de 1818, pero el mismo no contuvo normas relativas a los Oficios de Hipotecas.

El Código Civil promulgado en el año de 1864, para el Distrito Federal y Territorios Federales, que abrogó el de 1871, sigue los lineamientos de este mismo y no introduce reformas de importancia al capítulo relativo al Registro Público de la Propiedad, ya que es una reproducción literal del segundo de los citados, pero establecen el Sistema Declaratiu

vo y conservan el llamado principio de publicidad.

1.4.- ANTECEDENTES EN EL MEXICO MODERNO

En 1921 y a iniciativa del entonces gobernador del Distrito Federal, Don Celestino Gasca, entra en vigor el 8 de agosto del mismo año el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el que se prevé en su articulado lo relativo a los actos registrales que incluye tanto a su personal como a la publicidad formal a través de certificaciones, y hace necesario el requisito de que el titular y los Registradores fueren abogados, con una práctica profesional variable, reconocida y no haber sido sentenciados en causa criminal. Como se desprende, la actividad registral ya no es realizada por persona carente de conocimientos jurídicos, sino que la verifica un profesional del derecho que posee los conocimientos jurídicos para llevar a cabo tan delicada función.

El 26 de marzo de 1928 se publica el Nuevo Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal. Código que entró en vigor el 19 de Octubre de 1932 según decreto publicado el 18 de Septiembre del propio año, y que vino a organizar las nuevas bases del Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

Se manifiesta que la falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efec-

to jurídico, igualmente si se trata de otros actos o contratos, su falta de registro no produce efectos contra terceros, se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; se señaló también que la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz carece de títulos de propiedad, que dificultan transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho en una situación jurídica anormal, por lo que para suplir esa falta de titulación y los defectos de la existencia, se introdujo al Registro de las Inscripciones de Dominio y de las Inscripciones de Posesión, llenándose por tales efectos los requisitos fijados en las propias disposiciones conducentes, procurándose que de esta manera quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen. Por último, la falta de Registro, tratándose de Asociaciones Civiles, impide que éstas adquieran personalidad jurídica.

Durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas se expidió el 11 de Julio de 1940 un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que estuvo vigente hasta el año de 1979, que en esencia es similar al de 1931, aplicándose las mismas disposiciones con leves cambios, de conformidad con la Ley Orgánica del Distrito Federal y asignado el Registro Público de la Propiedad a la entonces Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento.

En el Diario Oficial de la Federación de 10 de Diciembre de 1952 se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señalaba su vigencia a partir del primero de Julio de 1951, el cual nunca entró en vigor, en los términos del Decreto de 1 de Junio de 1953, que reformaba el artículo primero transitorio dejando a voluntad del ejecutivo su entrada en vigor. En este ordenamiento se empieza a hablar por

primera vez de las inscripciones que se practicaran en el Registro Público de la Propiedad serían ya no en libros como hasta el año de 1979 se habían hecho, sino que las inscripciones se practicarían de cada finca en fascículo los que contendrían la historia de la misma, el cual se dividía en cuatro partes. Considerando que esas ideas prevalecieron para introducir en la actualidad el Sistema de Folia en el cual para las inscripciones inmobiliarias se utilizara el folio Real Inmobiliario; para los bienes muebles se utilizara el folio de Bienes Muebles; para las personas morales se utilizará el Folio de Personas Morales y por último para los actos mercantiles, - constitución de una Sociedad Anónima, aumentos de capital, fusiones, etc., se utilizara el folio de Comercio.

El Director del Registro Público de la Propiedad por ministerio de Ley, lo es también del Registro Público de Comercio.

El 17 de enero de 1979, se expidió el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual tuvo una breve vigencia.

El 6 de mayo de 1980, se publica el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el cual se cambió totalmente la estructura interior de la institución, y se marcan directrices a seguir acordes con las necesidades actuales.

Introduciéndose diversos cambios como son :

- 1.- La creación de nuevos sistemas de inscripción;
- 2.- Se proporciona amplia publicidad registral a través de medios de computación electrónica.
- 3.- Se empieza a microfilmear todos los datos de inscripción existentes a fin de dar una mayor seguridad jurídica a las mismas.
- 4.- Se describe el Archivo General de Notarías, en los términos

nos de la fracción V del artículo 24, a fin de hacerlo acorde a las necesidades existentes y a la vez, en relación con el antecedente histórico de su contenido, dar una mayor publicidad a tan importante documentación. Con fecha 16 de enero de 1984 la conservación y administración del Archivo General de Notarías pasa a depender de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal.

Por acuerdo NO 1438 del 10 de Diciembre de 1977, se elevó a la categoría de Dirección General la que hasta esa fecha era la oficina del Registro Público de la Propiedad, atribuyéndole entre otras facultades - la de recibir, calificar, inscribir los documentos y otras funciones que le confieren las leyes, expedir las certificaciones de las inscripciones y documentos que operen en los archivos, etc., de donde se desprende nuevamente la importancia que tiene la publicidad registral.

La actividad registral se sustenta en los llamados Principios Registrales consistentes en orientación, líneas directrices con sus bases fundamentales para el seguimiento de un orden jurídico, entre los que podemos mencionar al de Rogación, Publicidad, Especialidad, Legalidad, Tracto Sucesivo, etc., que serán tratados posteriormente.

1.5.- CONCEPTO DE REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

• Registro Público de Comercio, es una institución pública encargada de la matrícula o inscripción potestativa de las personas físicas - comerciantes y obligatoria para los buques y Sociedades Mercantiles en - en cuanto a la constitución, modificación extensión de estas personas -

morales, así como la encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de los negocios jurídicos referentes al comercio *.³

1.6.- ORIGEN DEL REGISTRO MERCANTIL

El origen remoto del Registro Mercantil está en la Matrícula de los Gremios y de las Corporaciones en la Edad Media, que tuvo primero efectos internos, para después exteriorizarse para conocimiento de los terceros.

La circunstancia de que el comerciante utilice en sus negocios un nombre comercial, distinto a su propio nombre (firma artificial) y el florecimiento de las sociedades en los países germánicos, dió gran impulso al Registro de Comercio.

En la evolución del precitado registro se advierten dos tendencias, la primera que extiende el registro a ciertos documentos importantes en el tráfico comercial y la segunda que ahonda en las consecuencias jurídicas de la inscripción o sea un órgano de publicidad material, cuyos efectos son oponibles a los terceros con la presunción * jure et de jure * de que lo conocen.

1.7.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO MERCANTIL DE LA CIUDAD DE MEXICO

3.- Muñoz Luis, Derecho Mercantil, Librería Herrera, p. 330, México 1952

El Registro Mercantil fué establecido por el Código de 1854, - tanto para fijar la calidad de comerciantes, haciéndose con el nombre - de matrículas, como para tomar razón de los contratos más importantes - de los comerciantes, los cuales se practicaban en los tribunales respec- tivos. El Código de 1884 estableció también el Registro Mercantil previ- niendo que se llevase por los secretarios de los juzgados respectivos, - es decir, de los jueces comunes del Distrito Judicial correspondiente.

En nuestro derecho es el Registro Público de Comercio una in- titución de simple publicidad para la protección del tráfico comercial y del público.

El legislador mexicano de 1889, estableció en el artículo 16 - fracción II del Código de Comercio que todo comerciante por el hecho de serlo, tiene la obligación de inscribir en el Registro Público de Comer- cio "Los documentos cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notoria" , pero en su artículo 19 dispone que la inscripción en dicho registro es potestativa para los comerciantes individuales y obligatoria para los - comerciantes sociales y los bancos, siguiendo así al Código Español, -- que consideró que imponer a todos los comerciantes la obligación de ins- cribirse era incompatible con el principio de libertad de Comercio. Sin embargo, el legislador procura la inscripción del comerciante indivi- dual por medios indirectos al disponer que cuando presente un documento cuya inscripción en el registro sea necesaria (es decir obligatoria) deberá ser matriculado de oficio.

El comerciante individual como el comerciante social practican ciertos actos o negocios jurídicos que por su trascendencia social y -- económica deben ser inscritos en el Registro Público de Comercio, para- garantía de él y de los terceros que con ellos trafican.

CAPITULO SEGUNDO

SISTEMAS REGISTRALES

- 2.1.- CONCEPTO
- 2.2.- SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS
 - 2.2.1.- ASPECTO FORMAL
 - 2.2.2.- ASPECTO MATERIAL
 - 2.2.3.- REGISTRO PUBLICO MERCANTIL FRANCÉS
- 2.3.- EL SISTEMA ALEMÁN
 - 2.3.1.- ASPECTO FORMAL
 - 2.3.2.- ASPECTO MATERIAL
 - 2.3.3.- REGISTRO MERCANTIL ALEMÁN
- 2.4.- EL SISTEMA ESPAÑOL
 - 2.4.1.- REGISTRO PUBLICO MERCANTIL
- 2.5.- SISTEMA MEXICANO
 - 2.5.1.- REGISTRO PUBLICO MERCANTIL

SISTEMAS REGISTRALES

Antes de entrar a la exposición de los Sistemas Registrales, - es bueno aclarar que la tendencia general, de todos los Sistemas Regi--trales, están enfocados a los Sistemas Hipotecarios, para dar un mayor - fortalecimiento a la Institución del "registro de la Propiedad, y en -- vistas a la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico inmobiliario.

2.1.- CONCEPTO

Sistema "Conjunto de principios verdaderos o falsos reunidos - entre sí, de modo que formen un cuerpo de doctrina".4

Sistema "Reunión de reglas o principios que forman un todo -- homogéneo".5

Sistema "Conjunto de reglas o principios sobre una materia en--lazados entre sí.

Conjunto ordenado de cosas que contribuyen a un fin".6

Así como el Sistema Inmobiliario se puede definir como el con--junto ordenado de principios establecidos por la doctrina o por la legis--lació para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bie--

4.- De Toro y Gilbert Miguel, aumentado por Ramón García-Pelayo y Green, Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado, Edición 1967, Editorial Larousse Buenos Aires Argentina.

5.- De Gelsone Mingot Tomás, Diccionario Pequeño Larousse de Ciencias y Técnicas, Ediciones Larousse, pág. 942, México D.F.

6.- Campillo Cusuhitl Héctor, Diccionario Castellano Ilustrado Lexión, Trigesima publicación 1985, Fernandez Editores, pág. 315, México.

nes inmuebles, de igual modo dice Caspuzano y Harro " Los Sistemas Registrales se puede definir.- Como conjuntos ordenados de principios, establecidos por las Leyes o por la doctrina, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución - características que se denomina Registro de la Propiedad". 7

De esta misma manera se puede definir el Sistema Mercantil, como el conjunto ordenado de principios establecidos por la doctrina, o por la Legislación, para regular las relaciones jurídicas, de los actos o hechos mercantiles, a través del Registro de Comercio.

El fortalecimiento de los Sistemas Registrales se muestra variada según los distintos tipos de régimen hipotecario que domina en cada país, por eso es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación sistemática, y acaso, lo único que puede hacerse es presentar separados los Sistemas que tienen una característica propia suficiente para distinguirlos de otros, prescindiendo de las diferencias que puede haber entre unas y otras Legislaciones.

Así que tomando en cuenta la forma en que el Registro se hace, existen otros sistemas:

El de Transcripción, por el cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro.

El de Folio Personal, en el que los libros del Registro se llavan por índices de propietarios o titulares de Derechos Reales.

El del Folio Real, por el que los libros del Registro se lle -

7.-Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Estado de México, Secretaría de Gobierno Subsecretaría "B", Dirección General del Registro Público de la Propiedad, 1982.

van por fines, anotándose todos los actos y operaciones relacionados con las mismas.

Y de acuerdo con el grado de eficacia que las legislaciones le otorgan a la inscripción, se pueden distinguir principalmente los siguientes Sistemas: El Francés, El Alemán, y los Sistemas Intermedios Español y Mexicano.

Se analizarán los Sistemas últimamente citados, distinguiéndose en su exposición el aspecto formal (modo de llevar el Registro) y el aspecto material (valor jurídico atribuido a la inscripción).

2.2.- SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

Este Sistema, también llamado de Transcripción, tiene sus antecedentes históricos en diversos cuerpos legales. En primer lugar los Edictos Reales de 1763 y 1771; por el primero se creó un Registro en donde se tomaba nota de todos los gravámenes e hipotecas que podían perjudicar a terceros y por el segundo, además de insistir en el principio anterior, se estableció el procedimiento de liberación de los bienes inmuebles. Las Leyes de 1795 que fué el Código Civil Hipotecario y otra Ley que fué la de Declaraciones Inmobiliarias, admitieron el Principio de Publicidad de las hipotecas, exigiendo la inscripción no sólo a los efectos de terceros sino aún entre las partes, sucesos de suprimir las hipotecas tácitas. También es importante mencionar el Código Hipotecario de 1796, que ordenaba la transcripción de los actos translativos de los inmuebles en el Registro, así como la inscripción de hipotecas legales, judiciales y convencionales. Siguió a las Leyes anteriores el Código Nepo-

león de 1804, que tiene por característica esencial la reglamentación de la publicidad, el individualismo más exagerado, y por otro lado no requiere el cumplimiento de formalidades especiales para la adquisición o transmisión, bastando el mero consentimiento; claro que para las hipotecas exigió la transcripción, pero no para dotarlas de efectos sustantivos, sino únicamente para determinar la preferencia que podía existir entre varios acreedores, además de establecer las hipotecas legales.

Atención especial merece la Ley de 23 de marzo de 1935 también llamada "Ley de Transcripción", que instauró un régimen de registración bastante extenso, al bien de poca fuerza hipotecaria, no así las leyes de Madrid del año IV y de Barcelona del año VII que habían adoptado principios de gran intensidad registral, pero esas leyes no fueron recogidas por el Código Napoleón".8

2.2.1.- ASPECTO FORMAL

En cada cabeza de partido había una oficina de Conservación de Hipotecas, llevada por un funcionario administrativo llamado "Conservador de Hipotecas" quién copiaba íntegramente el instrumento, pero carecía de facultades para calificarlo, la publicidad se alcanzaba con la transcripción y la inscripción. La primera, para actos translativos y en bienes inmobiliarios, la segunda para las hipotecas, revocación de donaciones por causa de ingratitud y testamento de exheredación. Aparte de los libros sujetos a las formalidades de la transcripción y de la inscripción, existía un libro de presentación, en donde las anotaciones se hacían por riguroso orden cronológico, y por la necesidad de contar con un

medio para poder organizar la búsqueda de los documentos transcritos. Se abrió un libro auxiliar que llevaba una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en razón de la precaución que se tenía para identificar a las personas de los otorgantes, así como los inmuebles que — eran objeto de registro. Existía la obligación de presentar dos ejemplares del instrumento que contenía el acto, uno se encuadernaba y el otro se devolvía con la anotación de haber sido registrado.

2.2.2.- ASPECTO MATERIAL

En el Sistema Registral Francés, la transcripción no es requerida como condición de validez del acto entre las partes, pero en lo que atañe a terceros sí es necesaria que la transmisión produzca sus efectos.

Otro efecto de la transcripción es salvaguardar la propiedad — del adquirente desde un doble punto de vista; por un lado, hace ineficaces con relación al inmueble las enajenaciones procedentes del vendedor y no consolidadas por la transcripción; por otro lado, cierra el registro e la inscripción de cargas y gravámenes provenientes de los anteriores propietarios. Este último tiene dos excepciones; una, la relativa a la hipoteca legal de la mujer casada y la del menor, que conservan su de recho de persecución y otra excepción es la concerniente a los privilegios del vendedor y copartícipe cuya inscripción de su derecho puede tener lugar en los cuarenta y cinco días posteriores a la enajenación o — partición.

En este Sistema la inscripción no es constitutiva, pero sí —

8.- IDEM.

dar por nulos los actos de disposición efectuados después de realizada su anotación, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los derechos que - la misma protege. La eficacia jurídica de las anotaciones preventivas -- cede tan luego como se demuestre lo irrealizable de la prevención a -- que están sujetas". 12

En los principios registrables del Sistema Alemán que se ha -- esbozado brevemente, dado el carácter de este trabajo, se encuentra una ordenación de normas con criterio provisto de gran valor jurídico, cuyo estudio tiene una gran importancia para nosotros, en razón de que la Legislación Alemana junto con la Española sirvió en esta materia de inspiración a nuestros legisladores del Código Civil vigente.

2.3.3.- REGISTRO MERCANTIL ALEMÁN

En el derecho Alemán, el Registro Mercantil va de los simples registros de firmas individuales y sociales llevados en los consulados y notarios, hacia una institución que da publicidad a los hechos y a las relaciones jurídicas de interés para el comercio, y confiere a esta publicidad ciertos efectos jurídicos positivos o negativos. En el primer supuesto, mientras el hecho, acto o negocio registrable no lo sea, el interesado sólo puede oponerlo a terceros, cuando demuestre que los terceros lo conocían efectivamente.

Por el contrario, el efecto positivo consiste, en que el hecho registrable e inscrito, es oponible a terceros, aunque éstos no lo conoz-

12.- IDEM.

2.3.- EL SISTEMA ALEMAN

*Se halla contenido en el Código Civil de 1896 que comenzó a regir el 10 de Enero de 1900, la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de Agosto de 1935 vigente al año siguiente (que sustituyó a la de 1897), la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 17 de mayo de 1898 y la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936". 11

2.3.1.- ASPECTO FORMAL

Los registros se rigen por el Sistema del Folio Real y funcionan por Distritos, al frente de los cuales se encuentran Jueces de Distrito, allí se localizan los libros de inscripciones en los que se abre una hoja especial para cada finca. Cada hoja registral se compone de dos partes. La primera contiene la descripción de la finca en plena concordancia con el Catastro; la segunda corresponde al historial jurídico de la misma, dividida en tres secciones: una en la que consta la delimitación de la finca, otra que se refiere a los propietarios y, la última, relacionada a los hipotecas o gravámenes a que se encuentra sujeta.

Están sometidas a registro las fincas de todo género a excepción de las propiedades del fisco, así como también los bienes del dominio público y todos los derechos que determina la Ley.

11.- Curso de Especificación Registral, Gobierno del Estado de México, -- Secretaría de Gobierno Subsecretaría "B" Dirección General del Registro Público de la Propiedad, 1967.

El Registrador actúa a petición de parte interesada o, requerido por una autoridad, no así en el caso de apertura del registro, que se realiza siempre de oficio. El trámite se inicia con la presentación de la solicitud de inscripción que el Registrador deberá aceptar o rechazar, indicando en este último caso los motivos que tenga para hacerlo. a la demanda de inscripción se acompañan los documentos que acrediten la propiedad del solicitante que es en última instancia quien debe otorgar su consentimiento para que se modifique la inscripción en su perjuicio, no siendo necesario el consentimiento del favorecido.

2.3.2.- ASPECTO MATERIAL

En opinión de Casio y Corral, este Sistema descansa en los siguientes principios:

*De acuerdo a inscripción, prioridad y especialidad, fe pública, inextititud del Registro y anotaciones preventivas.

ACUERDO E INSCRIPCIÓN.- Dada la separación del acuerdo real del acto causal, es requisito indispensable para transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el beneficiario, arguido de su inscripción en el Registro.

[El acuerdo es material cuando se presenta por ambas partes, y formal cuando solamente es otorgado por una de las partes. En la transmisión de propiedad basta la validez del consentimiento material; en cambio, para extinguir los derechos constituidos sobre inmuebles el consentimiento es siempre formal].

PRIORIDAD Y ESPECIALIDAD.- Se determina la preferencia de los derechos por su ingreso en el Registro, ya que éstos se gradúan y clasi-

fican en orden al tiempo, "Primero en tiempo primero en derecho". Sin embargo son varias las excepciones impuestas a este principio, fundadas unas en el derecho sustantivo y otras en el régimen procesal de ejecución.

El Principio de Especialidad es el complemento del Principio de Prioridad que presenta una doble significación: en primer lugar, sobre una determinada finca debe recaer cada derecho real y no sobre todo el patrimonio; en segundo lugar, debe indicarse la cuantía del gravamen que pesa sobre el mismo.

FE PÚBLICA.- Se presume verdadera, aún cuando no lo sea, la inscripción para el que de buena fe adquiere derechos sobre un inmueble confiándose de la veracidad del Registro; aunque luego resulte que no coincide con la realidad, el adquirente se convierte en verdadero titular. Se favorece al adquirente de buena fe con presunción incontravertible, no obstante que la anterior adquisición de la cual procede no fuese válida pero sí registrada.

INEXACTITUD DEL REGISTRO.- Los errores contradictorios del Registro pueden ser rectificadas a través de dos procedimientos: El primero es solicitarlo de la persona indebidamente inscrita y en caso de negación demandar la rectificación judicial siguiendo los trámites de proceso ordinario, o bien, solicitar del juez que ordene el asiento en el registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; el otro procedimiento es adquirir por prescripción, utilizando el transcurso del tiempo para conseguir ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

ANOTACIONES PREVENTIVAS.- Son semejantes a la protesta y están destinadas a proteger las acciones personales; su eficacia se limita a -

dar por nulos los actos de disposición efectuados después de realizada su anotación, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los derechos que - la misma protege. La eficacia jurídica de las anotaciones preventivas -- cede tan luego como se demuestre lo irrealizable de la prevención a -- que están sujetas, 12

En los principios registrables del Sistema Alemán que se ha -- esbozado brevemente, dado el carácter de este trabajo, se encuentra una ordenación de normas con criterio previsto de gran valor jurídico, cuyo estudio tiene una gran importancia para nosotros, en razón de que la legislación Alemana junto con la española sirvió en esta materia de inspiración a nuestros legisladores del Código Civil vigente.

2.3.3.- REGISTRO MERCANTIL ALEMÁN

En el derecho Alemán, el Registro Mercantil va de los simples registros de firmas individuales y sociales llevados en los consulados y notarias, hacia una institución que de publicidad a los hechos y a las relaciones jurídicas de interés para el comercio, y confiere a esta publicidad ciertos efectos jurídicos positivos o negativos. En el primer supuesto, mientras el hecho, acto o negocio registrable no lo sea, el interesado sólo puede comerciar a terceros, cuando demuestre que los terceros lo conocían efectivamente.

Por el contrario, el efecto positivo consiste, en que el hecho registrable e inscrito, es oponible a terceros, aunque éstos no lo conozcan.

can, o sea, hay la presunción de que lo conocen o deben conocerlo.

En Alemania, el Registro Mercantil es una institución de acentuado carácter judicial, al ser llevado por los Tribunales de primera -- instancia. La autoridad judicial practica la inscripción a solicitud del interesado, después de examinar si el documento presentado reúne los requisitos debidos. Como la inscripción en el mencionado registro es obligatoria, los comerciantes renuentes a hacer la declaración, depósito de firmas o presentación de documentos, pueden ser constreñidos mediante -- medidas disciplinarias.

El fondo de la institución germánica es que sirve en algunos -- casos para determinar la calidad del comerciante y es constitutiva por -- lo que se refiere a las sociedades por acciones y otras personas jurídicas. La inscripción y la publicación de ésta tienen un trascendental significado ya que el hecho, acto o negocio jurídico se reputan conocidos -- *erga omnes* y puede hacerse valer ante tercero.

Por el contrario, el hecho, acto o negocio jurídico no inscrito no puede oponerse ante tercero por el obligado a hacer la inscripción, a menos que se pruebe que el tercero lo conocía.

2.4.- SISTEMA ESPAÑOL

El Registro de la Propiedad Inmueble. "Es un Registro de fin-- cles y de actos, derechos y situaciones jurídicas que afectan a las fin-- cles. Está regulada fundamentalmente por la ley Hipotecaria vigente de 8 de febrero de 1946 y el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, que fué reformado el 17 de marzo de 1959". 1)

"El Registro de la Propiedad funciona como un Registro múltiple o descentralizado. En principio se estableció en las cabeceras de Partido-Judicial. La circunscripción territorial, capitalidad y denominación de los Registros de la Propiedad se acomodarán, siempre que sea posible y - no se oponga a ésto el interés público, a las de los respectivos Juzgados de Primera Instancia". 14

El Sistema Español al igual que el Sistema Mexicano son considerados como Sistemas intermedios de los otros dos sistemas antes mencionados.

En el Sistema Español para que exista la enajenación se necesita un contrato Irrevocativo de Dominio que va seguida de la tradición.

Una vez realizado lo anterior, podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, quien dare perfeccionamiento al acto, sin - que perjudiquen a los terceros los actos inscribibles que no sean debidamente registrados.

Las inscripciones en este sistema se reputan exactas, en favor del tercero. (Juris et de Jure) Principio de Legitimación.

2.4.1.- REGISTRO PUBLICO MERCANTIL

El Registro Público Mercantil en España es Único y general ya que existe en cada provincia una sola oficina de este clase y en ella se

13.- Amorós Guardiola Manuel, Los Registros Jurídicos en el Derecho Español, II Congreso Internacional de Derecho Registral, editado por Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid España 1974.
14.- IDEM.

concentran las inscripciones personales y reales que afectan al Comercio. Se inscriben en él los comerciantes particulares, las compañías mercantiles y buques en las provincias que tienen litorales.

La inscripción personal es potestativa para el comerciante y — obligatoria para las sociedades.

La inscripción de los hechos, actos o negocios en el Registro — Público Mercantil Español no sólo persegue su divulgación pública, sino — que crea respecto a terceros ciertos efectos legales. Al contrario, la no inscripción, no producen ningunos efectos contra terceros, quienes pueden alegar que los ignoran.

El Profesor GARRIGUES estima que el Registro Público Mercantil de su país debe revisarse conforme a las bases siguientes:

18.- La completa separación entre el Registro Mercantil y el Registro de Buques, reservando para este último los preceptos del ordenamiento hipotecario que sean aplicables.

19.- La supresión de toda reminiscencia de carácter hipotecario tanto en el fondo como en la técnica; por tanto supresión del libro de — presentación de documentos, anotaciones preventivas, notas marginales, — conceptos de folios subsiguientes o insubscripciones, etc.

20.- Reorganización del Registro Mercantil con conceptos propios, adecuados a la índole de esta institución. En lo referente al organismo y su funcionamiento, debe haber libros distintos de los que preceptúa el reglamento, funcionarios especializados (no los mismos registradores de la propiedad) y publicidad efectiva de las inscripciones, mediante un periódico oficial.

Sobre el contenido del registro y los efectos de la inscripción conviene que se declare obligatoria incluso para los comerciantes indivi-

duales; que se haga del nombre comercial el centro del Registro Mercantil, consignando en éste el facsimil de la razón social y la firma autógrafa del comerciante individual y de los apoderados sociales; y que se suprima la necesidad de aportar escrituras públicas para causar la inscripción correspondiente, debiendo bastar la declaración ante el registrador, como en Alemania y Suiza". 15 (Six).

Según Rodrigo Uría, "El sistema publicitario registral se inspira en los siguientes principios:

18.- Principio de la publicidad formal o sea todo mundo tiene acceso al registro para tomar de él los datos inscritos que sean de su interés incluso obteniendo del registrador certificaciones de los mismos.

19.- Principio de la publicidad material, quizá el de más importancia y trascendencia, porque implica que el acto inscrito afecta a los terceros desde la fecha del registro, sin que pueda invocarse ignorancia; mientras que el acto inscribible y no inscrito, no le producirá efectos.

20.- Principio de legalidad, que descansase sobre la validez del acto o negocio inscrito.

21.- Principio de legitimación o sea que la calificación del registrador, hace presuntivo que el contenido de los libros de registro es exacto y válido.

22.- Principio de efecto sucesivo, que es básico del sistema registral inmobiliario y del que resulta la exigencia de mantener un or-

15.- Astudillo Urzua Pedro, Conferencia "El Registro Público de Comercio", dictada el 24 de Septiembre de 1979, en el Auditorio Benito Juárez de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

den regular, diríamos con mayor propiedad, una secuencia de los sucesivos titulares de la finca inscrita y a contrario sensu no debe haber solución de continuidad registral en la cadena de actos dispositivos de la propiedad de que se trata". 16

"El Registro Mercantil se haya regulado principalmente por los artículos 16 a 32 del Código de Comercio de 22 de agosto de 1885. (Los artículos 16, 17, 19 y 30 han sido reformados recientemente por la ley de 21 de julio de 1973)". 17

"Tanto el Registro de la Propiedad como el Registro Mercantil, son instituciones públicas, dependientes directamente del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado". 18

2.5.- SISTEMA MEXICANO

El Registro Público de la Propiedad, por regla general, establece una oficina del Registro en cada una de las poblaciones cabeceras de los Distritos en que se dividen los Estados para los efectos jurisdiccionales.

La oficina del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal está a cargo de un profesional del Derecho, que indistintamente recibe el nombre de Director, cuyo nombramiento proviene del Jefe

16.- IDEM.

17.- Amorós Guardiaola Manuel, Los Registros Jurídicos en el Derecho Español, II Congreso Internacional de Derecho Registral. (editado por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.

18.- IDEM.

del Departamento del Distrito Federal, funcionario que provee lo necesario para la prestación de los servicios públicos y específicos que requiere la población del Distrito Federal.

El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las Entidades Federativas, está a cargo de los jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales excepto en la Capital de los Estados, en donde la función registral se encomienda a un Director.

En el Distrito Federal y en algunos Estados (Michoacán, Yucatán, Morelos, Guerrero, Tamaulipas, Aguascalientes), han considerado pertinente centralizar la función registral en una oficina instalada en la Capital del Estado y a cargo de un Director o Tenedor del Registro, tal vez con el fin, entre otros, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones.

2.5.1.- REGISTRO PUBLICO MERCANTIL

El Registro Mercantil fue establecido por el Código de 1854, - tanto para fijar la calidad de comerciantes, haciéndose con el nombre de matriculas, como para llevar razón de los contratos más importantes de los comerciantes, los cuales se practicaban en los tribunales respectivos. El Código de 1900 estableció también el Registro Mercantil previniendo que se llevase por los Secretarios de los juzgados respectivos, es decir, de los jueces suaves del Distrito Judicial correspondiente.

En nuestro derecho es el Registro de Comercio una institución de simple publicidad para la protección del tráfico comercial y del público.

El legislador mexicano de 1859, estableció en el artículo 16 - fracción II del Código de Comercio que todo comerciante por el hecho de serlo, tiene la obligación de inscribir en el Registro Público de Comercio "Los documentos cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notorios", - pero en su artículo 19 dispone que la inscripción en dicho registro es - potestativa para los comerciantes individuales y obligatoria para los comerciantes sociales y los buques, siguiendo así el Código Español, que - consideró que imponer a todos los comerciantes la obligación de inscribirse era incompatible con el Principio de Libertad de Comercio. Sin embargo, el legislador procura la inscripción del comerciante individual - por medio indirecto al disponer que cuando presente un documento, cuya inscripción en el registro sea necesaria (debió decir obligatoria) deberá ser matriculado de oficio.

El comerciante individual como el comerciante social practican ciertos actos o negocios jurídicos que por su trascendencia social y económica deben ser inscritos en el Registro Público de Comercio, para garantía de él y de los terceros que con ellos tráfican.

Originalmente la Ley General de Sociedades Mercantiles hizo depender la personalidad de las sociedades de su inscripción en el Registro Público de Comercio.

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS REGISTRALES

- 3.1.- CONCEPTO
- 3.2.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD
- 3.3.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION
- 3.4.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
- 3.5.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 3.6.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
- 3.7.- PRINCIPIO DE ROGACION
- 3.8.- PRINCIPIO DE FIRMIIDAD
- 3.9.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD
- 3.10.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Antes de entrar a la exposición de los Principios Registrales, es bueno aclarar que la doctrina española los denomina Principios Hipotecarios, en virtud de que es la Ley Hipotecaria la que reglamenta los derechos reales y el Registro Público de la Propiedad; de ahí el porqué de su denominación. En cambio nosotros, que siempre hemos usado el calificativo Hipotecario para lo que se refiere al derecho real de hipoteca o al contrato de ese nombre, los denominamos Principios Registrales.

Ahora bien, es complicado determinar cuales y cuantos son los Principios Registrales, debido a que los mismos están relacionados unos con otros; por ello analizaremos los que son aceptados por la mayoría de los autores que tratan esta materia.

3.1.- CONCEPTO

"Todo sistema registral se funda en una serie de principios que doten a sus normas de un sentido unitario. Esos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas, para lograr en la realidad la finalidad específica perseguida por la institución del Registro Público". 19

Es difícil precisar a ciencia cierta una definición exacta de los Principios Registrales; sin embargo, se pueden definir como los requisitos o presupuestos por virtud de los cuales una relación jurídica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico a través del Registro.

"Por principio ha de entenderse que se trata de presupuestos o fundamentos del nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles por medio de la institución registral". 20

3.2.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Puede ser examinado desde dos puntos de vistas El formal e manifestación del registro y el material en su doble aspecto de legitimación y de fe pública (fides pública).

Desde el punto de vista formal indica que cualquier persona interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos del registro y a obtener las certificaciones relativas a los mismos. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a todo mundo enterarse de las inscripciones que obran en los libros, y así también están obligados a entregar los documentos necesarios que certifiquen la situación legal de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos sobre los mismos.

En cuanto al punto de vista material, se concreta en la presunción de titularidad a favor del inscrito (legitimación) o bien, en una protección incontrovertible para la persona que recibe sus beneficios — (fe pública). Ambas situaciones que derivan del aspecto material del principio de publicidad, tienen en común estar una presunción de verdad en favor de los inscritos en el Registro, pero difieren esencialmente entre sí en que mientras la presunción de exactitud registral es "juri-tan-tum" para la legitimación; para la fe pública es una presunción "juri-et-de-jure".

Para algunos autores que tratan el tema, entre ellos "Aoca Saetre y Carral y de Teresa, el aspecto material del principio de publicidad

19.- Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Estado de México, — Secretaría de Gobierno Subsecretaría "B", Dirección General del Registro Público de la Propiedad, p.20, Toluca 1982.

20.- *Ibidem* p. 32

lo comprenden dentro del principio de exactitud registral, en sus dos -- manifestaciones: Principio de Legitimación y Principio de fe Pública". 21

3.3.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Por inscripción debe entenderse las anotaciones por medio de -- las cuales se hace constar en el Registro, las diversas anotaciones que se -- se hace sobre la propiedad inmueble a través de los diversos derechos reales practi- -- cados sobre ella, enterando a los terceros de su situación jurídica. In- -- scribir significa según "Sanchez Román constatar o afirmar de un modo indu- -- bitable y por cualquier procedimiento, la existencia de un hecho, y en -- sentido jurídico ésta toma de razón de un hecho que sirva para producir -- efectos jurídicos". 22

En terminos registrales la palabra inscripción tiene dos cepta- -- ciones genéricas, una que se aplica en contraposición y otra que la emple- -- a en el sentido de anotación y que puede tener distintas interpretaciones -- como son: Inmatriculación, inscripción propiamente dicha; cancelación, -- anotación preventiva, nota marginal y aviso notarial.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la -- inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el ne- -- gocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que la inscripción pue- -- de ser constitutiva y es aquella que supone un acto indispensable para -- que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de

21.- ibidem p. 34

22.- ibidem

los derechos reales; y es declarativa cuando sólo viene 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, por ejemplo:

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 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, excepción y decisión judicial o administrativa), en los cuales la inscripción no es requisito necesario para adquirir.

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 ya que existe en la realidad jurídica, razón por la que se le llama Sistema Declarativo; de ahí que lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Así que el registro del acto es inútil para los otorgantes pero aunque no esté inscrito produce sus efectos a favor de tercero; claro que éste podrá aprovecharse del acto, si le conviene.

En el Sistema Español, la inscripción tiene valor constitutivo tratándose del derecho de hipoteca; ya sea ésta voluntaria o legal, es -

preciso que el título correspondiente a la misma esté inscrito en el Registro. En nuestro sistema no sucede así contra lo que pueda afirmarse, - y es que el artículo 3007 del Código Civil vigente al decretar el principio de que la falta de registro no produce el resultado de privar al acto de efectos contra tercero, admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se haya registrado.

A mayor abundamiento los artículos 2919 y 2921 del mismo ordenamiento establecen que la hipoteca para producir sus efectos contra terceros requiere siempre de su registro.

De acuerdo con el Sistema de nuestro Código Civil vigente, la inscripción es voluntaria, y es que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado, además de que se requiere de su solicitud para hacerlo y porque el registrador no puede actuar de oficio, salvo algunas causas en que exista interés de tercero. Pero como dice el maestro "Carral y de Ferras.- La inscripción es indispensable en virtud del interés que tiene el titular para hacer que su derecho surta sus efectos "erga omnes" y no sólo "inter partes", en esa forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica". 23

3.4.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio nació como una reacción a las hipotecas tácitas y generales, y abarca todas las situaciones que se refieren al registro,

23.- Carral y de Ferras Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral 2a Edición Editorial Porrúa, México 1970.

ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a -- conocer, aplicándose también a la persona que puede ejercerlos. A este -- principio también se le conoce con el nombre de Principio de Determina--- ción, denominación sugerida de la necesidad de determinar con precisión -- la finca sobre la cual recaen los derechos, así como por la amplitud que el mismo ha alcanzado.

Para lograr el propósito de este principio, 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 el adquirente del derecho inscrito, -- individualizándolo, en caso, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

La aplicación del Principio de especialidad lo encontramos en -- nuestro derecho, en el artículo 3061 del Código Civil vigente, que estipula lo que debe contener la inscripción, así como el artículo 2919 del mismo ordenamiento vigente, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; -- así también en el artículo 2912 del Código Civil vigente establece la -- obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garantizan el mismo crédito.

3.5.- PRINCIPIO DE CONSOLIDAMIENTO

Este principio surgió de la distinción entre los modos de ad -- quirir por Ministerio de Ley y por Negocio Jurídico. Por negocio jurídico consiste como expresa "Compraventa y Morea, en la coincidencia de volunta--

das sobre el negocio jurídico tendiente a producir la adquisición, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles cuando no tienen lugar por Ministerio de Ley.

Por su parte "Roca Sastre, expone que, para comprender mejor este principio es necesario diferenciar entre los negocios obligacionales y los negocios de disposición. Los primeros son aquéllos que tienen por objeto inmediato y directo originar una obligación, disminuyendo el patrimonio e incrementando el pasivo; los segundos son aquéllos que tienen por objeto inmediato y directo crear un derecho real o de crédito menoscabando el patrimonio no al aumentar el pasivo, sino por una disminución del activo. La diferencia que existe entre uno y otro es la que hay entre obligarse a transmitir y la transmisión misma". 24

El negocio obligacional es siempre el soporte del negocio dispositivo, pero la relación entre ambos debe entenderse bien considerando — que desde el primer momento el negocio actúa como causa jurídica del segundo, de manera que si aquél no existe o es inválido no hay transferencia, teniendo entonces el negocio dispositivo la naturaleza de los negocios jurídicos causales, bien sea porque desde el primer momento el negocio de disposición tiene por sí mismo fundamento suficiente para provocar la transmisión, si bien para que ésta subsista se precisará que el negocio obligacional haya existido y sea válido, pues en caso contrario la transformación operada se deshace. Pero resulta que en el Sistema Inmobiliario Español aún se conserva la teoría del título y el modo en materia de --

24.- Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Estado de México, - Secretaría de Gobierno Subsecretaría "B", Dirección General del Registro Público de la Propiedad, p. 36, Toluca 1967.

transmisión de bienes, ya que no se destaca el acuerdo traslativo como formalmente diferenciado del negocio obligacional, ni tampoco cabe el juego propio de los negocios jurídicos abstractos en sus títulos de transmisión, lo que se destaca y cobra importancia es el contrato de finalidad traslativa, el cual está plenamente regulado por la ley, de manera que el acuerdo traslativo, o sea el consentimiento acerca de la transferencia, es un elemento que va implícito en el título.

En nuestro Sistema Registral la inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; mejor dicho, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transmitente y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, el que puede consentir es el titular registral.

3.6.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Los regímenes inmobiliarios que han adoptado el Sistema de Follío Real, tienden a un paralelismo entre el contenido del mundo registral y la nulidad jurídica, de manera que en los asientos registrales puede seguirse la historia completa de cada finca. De ahí que el Principio de Tracto Sucesivo consiste en la sucesión y ordenamiento de los asientos, formando una serie seleccionada sistemáticamente recogida en los libros registrales, de modo que toda transmisión o extinción de derechos se produce como resultado de la voluntad del titular registral. Con excepción de las adquisiciones originarias en las que el derecho no deriva de un titular anterior, como es el caso de la primera inscripción llamada Inmatriculación.

Este Principio exige que los libros registrales guarden el orden encadenamiento de causante a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos de transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanan de él. El Principio de Legitimación que atribuye exactitud a los asientos registrales.

El Principio Objeto de examen tiene dos aspectos; Sustentivo o Civil y Adjetivo o Formal. El primero tiene encuesta al momento de efectuar el Registro de un acto inscribible; la persona que aparezca como transigente o perjudicada debe figurar inscrita previamente en el Registro. El segundo consiste en la inscripción de varios actos al mismo tiempo en inscripciones sin amalgamarlas en un sólo asiento, circunstancia que no impide que se cumpla con el precepto de estar "Previamente" inscrito, esto es lo que en la doctrina se le conoce con el nombre de Tracto comprimido o abreviado.

En nuestra legislación no está definido el principio examinado; sin embargo, el artículo 2906 del Código Civil vigente lo reconoce y aplicación, de ahí que los actos de disposición o gravámen deban aparecer derivados de la voluntad del titular inscrito; sin dicha voluntad no puede operar variación alguna en la titularidad.

3.7.- PRINCIPIO DE ROGACION

Consiste en la petición de parte interesada, bien por mandato judicial o administrativo dirigido al Registrador a fin de que proceda a la inscripción de un acto, ya que esta nunca procede de oficio aunque tenge conocimiento de que un título debe inscribirse.

Normalmente el procedimiento de inscripción se inicia con la presentación del título al Registrador. La naturaleza de tal procedimiento es semejante a la de los actos de jurisdicción voluntaria. La presentación del título para su inscripción es el hecho que exterioriza la petición de inscripción. Ahora distinguiendo entre petición y registración, se puede decir que la primera consiste en la declaración receptiva destinada al registro mediante la presentación del título y la segunda consiste en la comparecencia de la persona que entrega y pone en poder del Registrador el título sujeto a registro.

En nuestro derecho la inscripción es rogada, conforme a lo establecido por el artículo 1078 del Código Civil vigente: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público, pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Se satisface el Principio de Rogación con la simple presentación del título, no siendo necesaria petición escrita o verbal dirigida al Registrador, quien queda obligado a iniciar el trámite registral y a extender un asiento de presentación en el libro diario, sin perjuicio de que en su oportunidad, al calificar el título, inscriba en definitivo, o bien suspenda o niegue el registro.

Por su parte el artículo 1075 del citado ordenamiento, establece: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponde al presentarse para su inscripción", precepto que se relaciona con el artículo 1076 del Código Civil vigente, que reglamenta los avisos preventivos para asegurar la prioridad correspondiente.

El principio en cuestión, tiene su excepción en el caso de la -

inscripción parcial de un título, previa la manifestación de voluntad que por escrito o verbalmente haga la parte interesada, aunque en nuestro Derecho Registral la inscripción no es obligatoria por no existir disposición expresa al respecto. En atención a la naturaleza del acto jurídico - puede indicarse al Registrador la parte del título que debe quedar sin registro, por ejemplo, cuando se trate de varias fincas o garantías; el interesado, por razones propias o por haberlo pactado, no desea que alguna de las fincas o garantías queden registradas, esta declaración es necesaria, pues de otra manera el Registrador estaría obligado a inscribirlo todo.

3.6.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este Principio encuentra su base de sustentación en el apotegma clásico "El primero en tiempo es primero en derecho", que ahora referido al orden registral se transforma en el precepto siguiente: "El primero en Derecho es primero en registrar".

Solamente puede concebirse el Principio de Prioridad por que se trate de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el Registro. La contradicción puede darse en dos casos: El primero cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible (por ejemplo de doble venta de una misma cosa); este es el caso de impenetrabilidad o de prioridad registral; el segundo, cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, demandan su jerarquización (como por ejemplo: cuando dos o más hipotecas gravan una misma cosa); éste - da lugar a lo que se conoce con el nombre de rango hipotecario.

De lo anterior se desprende que el Principio de Prioridad determina el rango que según "Waff, citado por Roca Sastre, no es otra cosa si no la relación en que este derecho se halla con otros. El rango no es un derecho; pero la preferencia del rango produce derechos de preferencia, especialmente en la ejecución forzosa. El Rango, así considerado, tiene un valor patrimonial; de ahí que los derechos derivados de él sean negociables, objeto de permuta, reserva o renuncia por pactos o convenios particulares". 25

Caso ya ha quedado dicho, y volviendo a la regla de que "Es primero en Derecho el primero en registrar", nuestro artículo 3013 del Código Civil vigente establece que el Registro producirá sus efectos desde el día y hora en que el título se hubiera presentado; y refiriéndose al contrato de compra-venta hay que tener en cuenta la prohibición de vender - lo ajeno, contenido en los artículos 2269 y 2270 del Código Civil vigente así como el artículo 2266 que en lo conducente dice: "Si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado..." .

El Principio de Prioridad se encuentra reglamentado por el artículo 3016 del Código Civil vigente, el Principio de Prioridad se hace realizable en el artículo 3017 del mismo ordenamiento, que en su parte conducente preceptúa: "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado privativamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que le anotación los produjo".

25.- Roca Sastre Ramón María, Derecho Hipotecario, 2ª Edición Bosch, Casa Editorial, Barcelona 1936.

3.9.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El Principio en cuestión, está relacionado con la titulos que se presentan al Registro Público de la Propiedad, mismos que deben someterse al examen o verificación del título por parte del Registrador a fin de determinar si procede el registro, en caso de ser defectuoso el título la inscripción será suspendida o denegada. Este examen lo hace el Registrador con el fin de asegurar la concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de los libros registrales y la Ley vigente.

"El examen practicado por el Registrador es conocido con el nombre de calificación, a la que es necesario reconocerle una serie de matices propios imputados San, y Roca, y citados por Lacruz Berdejo en los siguientes terminos: "La calificación produce ~~los efectos de~~ ~~una~~ ~~cosa~~ ~~judicada~~ aunque despreviados de la fuerza de cosa juzgada. No tiene carácter judicial ni contencioso; la ejerce un órgano administrativo". 26

Consiste en un juicio de valor, pero no para proclamar que ha nacido un derecho real o situación jurídica inmobiliaria y autentificar esta afirmación en los libros registrales.

No impide el procedimiento que puede entablarse ante los tribunales ni prejuzgar su resultado.

Se dirige y limita a los solos efectos de efectuar la inscripción o rechazarla.

La calificación comprende los siguientes elementos: Identidad-

26.- Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Estado de México, - Secretaría de Gobierno Subsecretaría "B", Dirección General del Registro Público de la Propiedad p.44, Toluca 1987.

de los interesados y de la finca, capacidad y validez formal de los documentos presentados. El primer elemento consiste en la comprobación del titular inscrito y de la persona que transfiere en el documento, que deberá hacerse de acuerdo con las circunstancias que obran en el Registro y en el documento presentado respecto de la finca o del derecho real inscrito se seguirá igual procedimiento. En relación al segundo elemento, el Registrador deberá atender al Derecho Positivo vigente. Al practicar la calificación el Registrador no pueda fundarse en lo que no consta en los documentos presentados; en el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión y en caso de no complementarlo denegará o suspenderá el registro.

El artículo 3021 de nuestro Código Civil vigente establece la reglamentación de este Principio.

3.10.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Dentro de los Sistemas Registrales, sobre todo los de desarrollo técnico, que siguen un criterio de registración por fincas, o sea a base de abrir a cada una de ellas la correspondiente hoja donde se condensa su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de este 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 dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia, no hay ningún problema; pero cuando hay divergencia o falta de armonía entre uno y otro es entonces cuando surge el problema de saber cual de los dos ha -

de prevalecer, si la inexactitud del Registro o de la realidad jurídica.

En respuesta al conflicto antes planteado existen en teoría tres Sistemas que a continuación se exponen:

El primer Sistema sostiene que el Registro simplemente está reducido a un órgano informativo, y 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 constitutivo 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 que el único mundo que se reconoce es el registral que surta efectos contra todos; contra las partes y contra los 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, empujando dentro de los principios de fe pública registral y de legitimación, aunque ambas tienen por común denominador la presunción de veracidad de los asientos. Ahora bien, difieren entre sí, y es 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 "juri-tantum", por lo cual admite prueba en contrario.

En cambio, cuando la presunción del contenido registral no con-

cuerda con la realidad jurídica, el Principio de Fe Pública Registral, -
ectúa en protección de los terceros adquirentes, presunción "juris et de
jurs" o sea que no admite prueba en contrario, por lo que hebrá que scate
ner la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho, presumi-
endo que existe y pertenece al titular registral, toda vez que los asien-
tos reflejan la verdadera situación de los inmuebles inscritos.

CAPITULO CUARTO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

- 4.1.- PAGO DE DERECHOS
- 4.2.- CLASIFICACION
- 4.3.- PRESENTACION
- 4.4.- ANOTACION
- 4.5.- DISTRIBUCION
- 4.6.- CALIFICACION
 - 4.6.1.- CALIFICACION POSITIVA
 - 4.6.2.- CALIFICACION NEGATIVA
 - 4.6.3.- CALIFICACION FISCAL
 - 4.6.4.- LEY DE NACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.
- 4.7.- PAGO DE DERECHOS
- 4.8.- LA INSCRIPCION
- 4.9.- LA ENTREGA DE DOCUMENTOS

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral, es un conjunto de actos y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados, y poder así alcanzar la publicidad registral deseada y surtir efectos contra terceros.

El fundamento legal del procedimiento registral, lo encontramos en los siguientes artículos, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que establecen lo siguiente:

Artículo 84.- "El Servicio Registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito, según el formato que determina la Dirección".

Artículo 85.- "Están facultados para solicitar el registro de un documento inscribible; la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizados y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia".

Este procedimiento en términos generales comprende los siguientes pasos:

PAGO DE DERECHOS

CLASIFICACION

ANOTACION

DISTRIBUCION

CLASIFICACION REGISTRAL

CLASIFICACION FISCAL

INSCRIPCION O RECHAZO
ENTREGA DE DOCUMENTOS.

4.1.- PAGO DE DERECHOS

En la actualidad, se hace un pre-pago, del documento que se va a presentar en la Oficialia de Partes.

El interesado recibe por parte del Registro Público de la Propiedad, la asesoría necesaria, para saber el monto de los derechos que debe pagar, en las cajas receptoras de la tesorería del D.F., que se encuentran en el mismo edificio del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del D.F..

Una vez que se ha realizado este pre-pago, el particular debe presentarlo en la Oficialia de Partes.

4.2.- CLASIFICACION

Se inicia el procedimiento en esta fase, con la selección que realiza el Oficial de Partes, de los documentos a recibir y estar en posibilidad de ingresar el documento al Registro correspondiente que podrá ser el de Propiedad o el de Comercio.

4.3.- PRESENTACION

Debe entenderse como la solicitud que realiza el particular, en

ra la inscripción o anotación de un documento, y en este momento, en el cual se le asigna, hora, día, y número de presentación de conformidad con el artículo 63 del Reglamento del Registro Público que establece lo siguiente: "Cada día el inicio de las labores, el Oficial de Partes procederá a la apertura del Folio Diario de Entradas y Trámites, mediante una ración que habilite las hojas respectivas para el asiento de los documentos que fueron presentados. Igualmente al término de cada jornada laboral, el Oficial de Partes dejará constancia calada con su sello y firma, del número de hojas que integren el folio de la cantidad de documentos ingresados con expresión de los números correspondientes al primero y último de ellos, y de las observaciones del caso si las hubiere".

Determinado de esta manera la prolección registral, justificándose se dicha presentación con una boleta que hará las veces de recibo del documento, en la que deberá constar los mismos datos mencionados.

4.4.- LA ANOTACION

Consiste en el descargo que se hace del documento de que se trata, en el libro de presentaciones (antes libro de gobierno), hoy folio diario de Entradas y Trámites.

Esto lo establece el artículo 86 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en la siguiente forma: "Presentado en la Oficina de Partes un documento, se asentaré en la primera de sus hojas útiles y en la solicitud respectiva el número de presentación que le corresponde, mismo número que constará en el recibo que se extiende para constancia y que, fechado y sellado por el empleado receptor, será entregado a los in-

interesados. El retiro de los documentos se hará contra entrega del recibo respectivo, en su defecto, contra la firma del solicitante, quien previa identificación y bajo protesta de decir verdad, manifestará haber extraído el referido recibo*.

Esta hoja de control además de tener impreso el día, hora, mes y año deberá indicar la operación que se pretenda inscribir o anotar, el nombre del particular, nombre de los contratantes, nombre y número del partido autorizante o autoridad competente.

Se inicia esta fase con el ingreso del documento en la Oficina de Partes y concluye con su revisión o distribución a la sección correspondiente.

4.3.- LA DISTRIBUCION

Esta sección, 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.

Esto se encuentra establecido, en los siguientes artículos, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que establecen lo siguiente:

Artículo 61.- "En cuanto a la elaboración de cada hoja del Follio Diario le permita, el Oficial de Partes remitirá los documentos en ella relacionados al jefe de oficina u oficinas correspondientes. Los documentos irán acompañados de un ejemplar de la referida hoja para la práctica de las anotaciones concernientes a la escuela del trámite. Cumplido

Ente, los jefes de las oficinas implicadas devolverán la hoja del diario a la Oficina de Partes, con las observaciones a que haya lugar, para su toma de razón en la hoja matriz; acto seguido la copia respectiva será reexpedida a la oficina de que proceda para los efectos de ulteriores -- aclaraciones".

Artículo 65.- "De una manera general y sin perjuicio de la calificación registral, la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponde en el folio Diario de Entradas y Trámites".

4.6.- LA CALIFICACION

La función calificadora se traduce en el juicio crítico que realiza el Registrador acerca de la legalidad e inscribibilidad de los títulos presentados en solicitud de inscripción, y que puede producir un triple resultado:

- a).- Calificación Positiva, que conduce al acto registral de inscripción, registración.
- b).- Calificación Negativa, por encontrar defectos subsanables, que produce como consecuencia la suspensión del asiento, y la anotación preventiva de suspensión en su caso.
- c).- Calificación Negativa, por cause de defectos insubsanables, que termina con la denegación de la inscripción.

La función calificadora tiene entre nosotros una importancia -- extraordinaria: para conseguir que sólo tengan acceso al Registro las situaciones legalmente perfectas; para justificar las presunciones registrales de exactitud y la plena eficacia de la publicidad registral en nues-

tro Derecho.

Para obtener la claridad y selección de los datos que por virtud de esa publicidad resulten oponibles frente a terceros.

Como notas características de esta función podemos señalar, entre otras, las siguientes:

1).- Es una actuación personalísima; obligatoria, como función pública que es, la autorización de los asientos registrales, se nos esperece como un acto debido, e imputable al Registrador, que es jurídicamente responsable de la misma.

2).- Es independiente, y no resulta sometida a subordinación o presión de ningún tipo.

3).- Supone un juicio de valor al solo efecto de realizar la inscripción, suspenderla o denegarla.

4).- Produce efectos erga Omnes dentro de su ámbito de publicidad.

No tiene la eficacia de la cosa juzgada. Es posible una nueva presentación del título, y a partir de ahí una nueva calificación.

4.6.1.- CALIFICACION POSITIVA

Cuando la calificación es positiva se puede realizar el acto registral de inscripción; se otorga la publicidad solicitada mediante la formalización y autorización del asiento correspondiente.

4.6.2.- CALIFICACION RELATIVA

Cuando la calificación es negativa, y el enjuiciamiento del Registrador supone la estimación de que el acto no es eficaz o, por lo menos no es susceptible de registración en esas condiciones, entonces la causa determinante de esa invalidez, ineficacia o ininscribibilidad, se reputa falta subsanable o insubsanable, y determina la suspensión o denegación del asiento solicitado.

La determinación de cuando esos defectos o faltas tienen la consideración de subsanables o insubsanables no es fácil de resolver. Se trata de una distinción ciertamente difícil.

El maestro Roca Sastre opina lo siguiente: "Son faltas insubsanables, las que afectan la validez del título y que producen necesariamente la nulidad de su contenido negocial.

Son faltas subsanables, las que afectan el contenido negocial del título sin determinar su nulidad". 27

El tema no deja de ser oponible y su formulación teórica dudosa. En cualquier caso la interpretación jurisprudencial ha ido abriendo camino a esta tesis de los Registradores, tan importante e insalvable como difícil.

Frente a la calificación negativa del Registrador, los interesados pueden recurrir contra la misma. El punto de partida del recurso es la no inscripción. Contra la inscripción (en sentido amplio, equivalente a registración) realizada no cabe recurso, sino la impugnación judicial.

27.- Acosta Lardolis Manuel, Los Registros Jurídicos de Bienes en el Derecho Español, II Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en España en el año de 1974, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios.

del acto inscrito.

Como ya hemos mencionado anteriormente, la calificación registral, consiste en la revisión y cotejo de los documentos presentados a registro, que realizará el Registrador, de las condiciones exigidas por la Ley y si en su caso reúne los requisitos del artículo 3061 del Código Civil vigente y de los artículos 24 y 25 del Reglamento del Registro de la Propiedad, y del artículo 10 del Reglamento Público de Comercio, cumpliéndose de esta manera con el Principio de Legalidad.

Esta fase concluye con el dictamen que recibe a los documentos, admitiéndolos o rechazándolos de acuerdo a la Ley y a los antecedentes registrales, salvo que se trate de inmatriculación.

La calificación registral, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, deberá ser realizado dentro de los cinco días hábiles siguientes, procederá a su calificación para determinar si es inscribible o anotable de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, del Registro Público establecidas en su Reglamento, del Reglamento Público de Comercio y demás Leyes aplicables al caso.

Si de la misma resultare rechazado, podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirme la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Como lo dispone el artículo 3077 del Código Civil vigente.

Para dar un panorama más completo, de lo que es la calificación registral, se dan a conocer los requisitos mínimos que sumados a una escritura pública, se hacen necesarios para que sea procedente la inscripción que se ha solicitado, así como los errores solicitados para complementar dicha escritura.

REQUISITOS MINIMOS QUE DEBE CONTENER UNA ESCRITURA:

- 1.- Número de escritura,
- 2.- Fecha de escritura,
- 3.- Nombre, número y lugar del notario,
- 4.- Acto a realizar,
- 5.- Antecedentes
- 6.- Cláusulas,
- 7.- Personalidad de las partes,
- 8.- Generales de las partes,
- 9.- Número de testimonio y para quien se expide,
- 10.- Sello y firma del notario,
- 11.- Anexo correspondiente en su caso.

Como puede verse, en algunas escrituras, por la amplitud de las mismas, los notarios hacen uso del derecho que les otorga la Ley para completar éstas, adjuntándoles documentos necesarios para su validez.

Fundamento legal de los requisitos: Artículos 62 y 94 de la Ley del Notariado para el D.F.

PARA LA PROTOCOLIZACION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL

A).- El artículo 60, de la Ley General de Sociedades Mercanti--
les establece los siguientes requisitos:

- I.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físi--
cas o morales que constituyen la sociedad;
- II.- El objeto de la sociedad;
- III.- Su razón social o denominación;

IV.- Su duración;

V.- El importe del capital social;

VI.- La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valorización.

Cuando el capital sea variable, así se expresará indicándose el mínimo que se fije;

VII.- El domicilio de la sociedad;

VIII.- La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;

IX.- El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;

X.- La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los miembros de la sociedad;

XI.- El importe del fondo de reserva;

XII.- Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente; y

XIII.- Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no haya ni de disolución anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este artículo y las demás reglas que se establezcan en la escritura sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma.

DEL REGISTRO DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

Artículo 260.- La inscripción en el Registro Público de Comercio de la escritura constitutiva de una sociedad mercantil y la de sus reformas se hará mediante orden judicial, de acuerdo con los artículos siguientes.

Artículo 261.- La solicitud se formulará ante el Juez de Distrito, o ante el Juez de primera instancia de la jurisdicción del domicilio de la sociedad, acompañándose con todos los documentos relativos al acto de — cuya inscripción se trate.

Artículo 264.- Una vez que haya causado ejecutoria la resolución judicial que acuerde la inscripción del acto, el registrador procederá a efectuar el registro.

Estos artículos son de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

4.6.3.- CALIFICACION FISCAL

Esta fase se inicia inmediatamente después de haber sido realizada la calificación registral, y deberá ser elaborada dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquella, para que a su vez el particular esté en terado de que su documento fue pre-pagado en forma correcta.

La calificación fiscal, consiste en la cotización que se hace — de los derechos que causan los servicios prestados por la Institución del Registro Público de la Propiedad, previa la comprobación de haber sido cubiertos, los impuestos y derechos propios de la operación consignada en el documento.

La cotización correspondiente a los derechos, podrá ser de recibo, de anotación o inscripción, de conformidad con la Ley de Hacienda —

del D.F.

4.6.4.- LEY DE HACIENDA DEL D.F.

Derechos por la inscripción y demás servicios en la Dirección - General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Artículo 67.- Por la anotación preventiva de demanda en el Registro Público de la Propiedad, se pagará el derecho por anotaciones preventivas en el registro de la propiedad de\$ 21,600.00

Artículo 68.- Por la calificación de documentos que se devuelven sin cumplimentar por carencia y omisión de requisitos, impedimento legal o a petición del interesado, se pagará el derecho conforme a la cuota de\$ 10,620.00

Artículo 69.-

Artículo 70.-

Artículo 71.- Por los servicios que preste el Registro Público de la Propiedad en la expedición de los documentos que se mencionan a continuación, se pagará el derecho conforme a las siguientes cuotas:

I.- De matrícula de comerciante persona física.....

\$ 21,600.00

II.- De certificados de libertad o existencia de gravámenes, hasta por un período de 20 años.....\$ 26,100.00

III.-.....

IV.-

V.-

VI.-

Artículo 72.- Por la inscripción de los siguientes contratos y

convenios en el Registro Público de la Propiedad, se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad conforme a las cuotas siguientes:

I.- Contratos de crédito hipotecario, refaccionario o de hábilitación o avío, celebrada por sociedad nacional de crédito, de seguros o de fianzas, así como las anotaciones a que se refiere el artículo 31 y -- 100 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, sobre el importe de la operación.....\$ 2.5 el millar

II.-

III.- De corresponsalia mercantil.....\$ 21,600.00

IV.-

V.-

Artículo 74.- Por la inscripción de las siguientes constituciones en el Registro Público de la Propiedad, se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad conforme a las siguientes cuotas:

I.-

II.-

III.-

IV.-

V.- Constitución o aumento de capital de sociedades mercantiles; sobre el importe del capital o el aumento, en su caso.....

\$ 3.5 el millar

VI.- De sociedades de capital variable y sus aumentos, sobre la parte variable..... \$ 3.5 el millar

VII.- De sociedades o asociaciones civiles, sobre el monto de capital o de sus aumentos..... :

A).- Hasta por un \$ 1,000,000.00.....\$ 26,600.00

B).- De \$1,000.001.00 en adelante, por el excedente.....

..... 4.0 al millar

Artículo 75.- Por la inscripción o anotación en el Registro Público de la propiedad de los siguientes gravámenes, se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad conforme a las siguientes cuotas:

I.- Gravámenes o limitaciones a la propiedad y a la posesión de bienes y de los contratos, tendientes a la adquisición, transmisión o modificación de derechos reales, embargos, secuestros, así como, contratos de crédito simple, hipotecario, refaccionario o de habilitación o arrendamiento celebrado entre particulares o instituciones de crédito extranjeras, sobre el importe de la operación. 5.2 al millar

II.- De hipotecas industriales, en los términos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.. . . . 6.9 al millar

III.- Anotación de:

A).- De sustitución de acreedor o deudor o reconocimiento de deuda. \$ 21,600.00

B).- De divisiones de crédito en cualquier caso y por cada inmueble. \$ 7,200.00

C).- De cédulas hipotecarias, anotaciones preventivas y de demandas.. . . . \$ 36,000.00

Artículo.- Por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de fusiones, se pagará el derecho de inscripción en el registro de propiedad conforme a las siguientes cuotas:

I.-

II.- De sociedades mercantiles o civiles sobre el monto del capital social inscrito de la sociedad fusionada, se pagará conforme a lo

dispuesto en la fracción V del artículo 74 de esta Ley.

Artículo 77.- Por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de estas, se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad conforme a las siguientes cuotas:

I.- De enmienda de socios, asociados o miembros de consejo de administración o juntas directivas, aún cuando se acuerden modificaciones al pacto social que no impliquen aumento de capital por cada una.....

\$ 21,600.00

II.- De emisión de bonos u obligaciones de sociedades mercantiles, sobre el monto de la emisión..... \$ 10.2 al millar

Por las inscripciones de las garantías constituidas con motivo de estas íntegramente, no se pagará el derecho a que se refiere este artículo.

Artículo 78.- Por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los documentos relativos a poderes, se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad conforme a las siguientes cuotas:

I.- Poderes o substituciones de los mismos .. \$ 14,940.00

Por cada poderdante o apoderado, cuando sea más de uno.....

\$ 5,220.00

II.- Revocación de poderes, por cada uno..\$ 5,220.00

Artículo 79.-

Artículo 80.- Por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de declaraciones judiciales, de suspensión de pagos o sentencia de estado de quiebra se pagará el derecho de inscripción en el registro de la propiedad..... \$ 21,600.00

Artículo 81.-

4.7.- PAGO DE DERECHOS

Tiene lugar una vez realizada la calificación registral, y fiscal correspondiente, o sea una vez que el C. Registrador ha calificado el documento y ha verificado el pre-pago efectuado por el particular, y si este pago resulta ser correcto, el Registrador procederá a inscribir o -- anotar lo solicitado en el documento, pero si el pre-pago no es correcto, el particular tendrá que efectuar un pago complementario por la cantidad que el Registrador le indique al particular, y éste tendrá que efectuarlo en las cajas de la tesorería que se encuentran en el edificio del Registro Público de la Propiedad.

4.8.- INSCRIPCION

Se lleva a cabo, una vez cubiertos los derechos correspondientes, anexando al documento la certificación correspondiente y se procede materialmente a inscribir, registrar o anotar el mismo.

Para tal efecto 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, firma del Director del Registro y sello de la oficina.

La copia autorizada, servirá para la elaboración del extracto - del acto jurídico, formándose con ellas el folio o los legajos correspondientes.

4.9.- ENTREGA DE DOCUMENTOS

Es esta la última etapa del procedimiento registral, y se concluye materialmente, con la entrega del documento inscrito, anotado o rechazado, previo descargo de la mesa de reparto de la sección a que fué - turnado el documento para su calificación e inscripción.

Asimismo, se requiere para lo anterior, que el particular haga entrega al Oficial de Partes de la boleta que hizo las veces de recibo de dicho documento.

Antes de entrar a la exposición de este tema, es conveniente — recordar que es el REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

Tomando en cuenta la similitud de funciones que desempeñan, — los Registros de la Propiedad y de Comercio quizá simplemente por razones de política administrativa, en nuestro país, al igual que en otros, — el legislador dispuso que en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, fuesen los encargados de llevar el Registro Mercantil, disposición que hasta la fecha es de general observancia. (artículo 3 del Reglamento del Registro Público de Comercio)

Con respecto a lo expuesto, en el primer capítulo de este trabajo, podemos definir al Registro Público de Comercio, como la institución, mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a — los hechos y actos jurídicos que realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros. (artículo 18 del Reglamento del Registro Público de Comercio)

Puede afirmarse que, al igual que el Registro Público de la — Propiedad, el de Comercio está regido por el Principio de Legalidad, puesto que, toda la dinámica y las fases en que se sustenta, tienen su fuente en la Ley, la cual puede manifestarse en Publicidad, Tracto Sucesivo, — Prioridad, etc.....

El artículo 18 del Código de Comercio dispone que: "El Registro de Comercio, se llevará en las cabeceras del partido o Distrito Judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad....."

El Registro de Comercio está a cargo del Director o del tenedor de la cabecera del Distrito Judicial correspondiente.

Según hemos visto, es función primordial del Registro prestar —

seguridad al tráfico jurídico.

El artículo 19 del Código de Comercio dispone que: "La inscripción o matricule en el Registro Mercantil será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio, y obligatoria para todas las sociedades mercantiles y para los buques. Los primeros quedarán matriculados de oficio al inscribir cualquier documento cuyo registro sea necesario".

El artículo 20 del Código de Comercio indica que: "El registrador está obligado a llevar el registro general de comercio por orden cronológico de presentación de documentos".

El artículo 21 del Código de Comercio indica que: "En la hoja de inscripción de cada comerciante o sociedad se anotarán:

- I.- Su nombre, razón social o título;
- II.- La clase de comercio u operaciones a que se dedique;
- III.- La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones;
- IV.- El domicilio, con especificación de las sucursales que hubiere establecido, sin perjuicio de inscribir las sucursales en el Registro del partido judicial en que estén domiciliadas;
- V.- Las escrituras de constitución de sociedades mercantiles, cualesquiera que sea su objeto o denominación, así como las de modificación, rescisión o disolución de las mismas sociedades;
- VI.- El acta de la primera junta general y documentos anexas a ella, en las sociedades anónimas que se constituyen por suscripción pública;
- VII.- Los poderes generales y nombramiento, y revocación de los mismos, si la hubiere, conferidos a los gerentes, dependientes y cualesquiera otros mandatarios;

VIII.- Derogado

IX.- La licencia que un cónyuge haya dado al otro en los términos del segundo párrafo del artículo 9;

X.- Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a las mismas;

XI.- Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que estén bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciantes;

XII.- El aumento o disminución del capital efectivo en las sociedades anónimas y en comandita por acciones;

XIII.- Los títulos de propiedad industrial, patentes de invención y marcas de fábrica;

XIV.- Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades, sean de obras públicas, compañías de crédito u otras, expresando la serie y número de los títulos de emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras, derechos o hipotecas, cuando las hubiere, que se afecten a su pago. También se inscribirán con arreglo a estos preceptos las emisiones que hicieren los particulares;

XV.- Derogado

El artículo 7 del Reglamento del Registro Público de Comercio dispone que: "Para la prestación de los servicios específicos del Registro de Comercio, el director podrá auxiliar, además, de una o varias registradoras y del personal administrativo que estime necesario".

5.2.- ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

Por acuerdo número 1478, dictado por el jefe del Departamento - del Distrito Federal, el día 19 de Diciembre de 1977, el Registro de la - Propiedad y de Comercio, deja de ser oficina para transformarse en Dirección.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., en base a las reformas del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 3 de Enero de 1979, quedará organizada de la -- siguiente forma:

El artículo 3 del citado Reglamento establece lo siguiente:

*Para el cumplimiento de su cometido, la Dirección General del Registro - Público de la Propiedad contará con las siguientes dependencias:

I.- DIRECCION

II.- SUBDIRECCION

III.- CUERPO DE AUXILIARES

IV.- OFICINA JURIDICA

V.- OFICINA ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL

VI.- OFICINA DE OFICIALIA DE PARTES

VII.- OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION

VIII.- OFICINAS DE CERTIFICACIONES E INDICES

IX.- OFICINA DE BOLETIN, PUBLICACIONES Y ESTADISTICA

X.- OFICINA DE IMPLEMENTACION TECNICA

XI.- OFICINA DE COORDINACION DE ACTIVIDADES CULTURALES, SOCIA--
LES Y DE DIFUSION

XII.- OFICINA DE ARCHIVO DE NOTARIAS

XIII.- BIBLIOTECA Y ARCHIVO

LA DIRECCION

Los artículos que regulan y fundamentan la organización y funcionamiento de la dirección son los artículos 4 y 5 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del D.F.

El artículo 4 establece los requisitos para ser Director.

El artículo 5 indica las atribuciones del Director, que a continuación se mencionan:

En el Director, se deposita la Fe Pública Registral la que ejerce a través de los Registradores y demás personal que integra la institución; coordina todas las actividades registrales, gira instrucciones y circulares para unificar la práctica registral, y como aspecto importante, conoce del recurso administrativo de revisión, en aquellos casos en que exista inconformidad, en relación con lo resuelto por los registradores.

LA SUBDIRECCION

Los artículos 6 y 7 del Reglamento de la Propiedad establecen:

El artículo 6 indica los requisitos para ser Subdirector.

El artículo 7 menciona las atribuciones del Subdirector;

Auxilia al director en el ejercicio de sus funciones, controla y supervisa las secciones y, suplta al Director en sus ausencias temporales.

CUERPO DE AUXILIARES

Indican los artículos 8, 9 y 10 del citado Reglamento las funciones de el Cuerpo de Auxiliares.

Esta oficina se encarga de revisar las labores de inspección y control, en las diversas dependencias de la Dirección General, revisa - estudios encaminados al mejoramiento del sistema y colabora en aquellos asuntos que en forma discrecional le turna el Director.

Atribución muy importante de esa sección es la de emitir su - opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio, con los dictámenes de la sección jurídica, en el caso concreto del recurso - administrativo de revisión.

LA OFICINA JURIDICA

El fundamento jurídico de esta oficina está en los artículos 11, 12 y 13 del Reglamento de la Propiedad.

La oficina jurídica interviene en todos aquellos oficios en que el Director del Registro es parte, emite opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director e instruye los procedimientos para incorporar al Registro Público los predios sustraídos al sistema, proporciona - asistencia técnica a todo el personal de la institución y por otra parte, confirma, modifica, o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores.

OFICINA ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL

Esta oficina se regula, por los artículos 14, 15 y 16 del citado

ordenamiento.

La sección administrativa y de control, está encargada de la - formulación del proyecto del presupuesto anual, de los estudios contables de la Dirección, inventarios y demás aspectos relacionados con sus funcio nes.

OFICINA DE OFICIALIA DE PARTES

A esta oficina, le está encomendada la función de recepción de los documentos que ingresan al registro, inicia y cierra cotidianamente el Folio Diario de Entradas y Trámites. Recibe de inmediato los documentos a los jefes de sección a donde correspondan y provee lo necesario, para la entrega de los documentos cuyo trámite está agotado, al igual que si se resuelve en términos positivos o negativos la instancia correspondiente. Esto es lo que se desprende de la lectura de los artículos 17, 18 y 19 del Reglamento de la Propiedad.

OFICINA DE CALIFICACION E INSCRIPCION

Establecen los artículos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 del citado ordenamiento las atribuciones de esta oficina.

Tiene encomendada esta oficina, el estudio minucioso de los documentos que le son turnados, para determinar, en su caso, su registro y provee todo lo necesario, de acuerdo con la situación de que se trate, - para consolidar las inscripciones o anotaciones; o bien, recibir los docu

mentos suspendidos o denegados a la sección jurídica, para los fines que corresponden a ésta.

OFICINA DE CERTIFICACIONES E INDICES

Las funciones de esta oficina se mencionan en los artículos 26, 27, 28 y 29 del citado ordenamiento.

La oficina de certificaciones e indices, formula y expide las certificaciones en general y provee lo necesario para la formulación de los indices.

OFICINA DE BOLETIN, PUBLICACIONES Y ESTADISTICA

Regulan a esta oficina los artículos 30, 31, 32 y 33 del Reglamento antes mencionado.

A esta sección le esta encomendada la redacción del boletín -- del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., razón por la cual, se coordina con los jefes de las secciones para obtener la información que ha de publicarse.

OFICINA DE IMPLEMENTACION TECNICA

El fundamento legal de esta oficina esta en los artículos 34, 35, 36 y 37 del ordenamiento vigente.

Esta destinada esta oficina, al análisis y diseño del sistema-

de información, la formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo del archivo dinámico, el procesamiento de los índices y todo lo referente a informática que requiere el sistema.

OFICINA DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES CULTURALES, SOCIALES Y DE DIFUSIÓN

Organizan a esta oficina, los artículos 38, 39, 40 y 41 del Reglamento de la Propiedad vigente.

Corresponde a esta oficina, como su propia denominación lo indica, armonizar con las diferentes secciones descritas, las acciones que en orden a lo cultural y social proyecta la Dirección General, a través de ellas, sea dentro de la propia institución o el exterior, haciendo una adecuada difusión por los medios de comunicación masiva o, por los otros convenientes. También se encargará de vigilar que se mantenga el buen estado físico de todo el inmueble y que se mejore la imagen pública de la institución.

DE LA BIBLIOTECA Y ARCHIVO

Los artículos 50, 51, 52 y 53 del citado ordenamiento, indican la competencia de esta oficina.

Corresponde a esta sección, la formulación de catálogos y la adopción de medidas encaminadas a la prestación del servicio que le es característico, tanto a funcionarios y empleados como para el público en general.

Esta sección se encargará así mismo de proveer todo lo que sea necesario para que el archivo del Registro cumpla con las diversas funciones que le encomienda la ley.

5.3.- HISTORIA DEL SISTEMA DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL

Al paso del tiempo el crecimiento demográfico y urbano experimentado por la Ciudad y la incorporación al Registro Público de la Propiedad lo referente al Registro Público de Comercio generó volúmenes cada vez mayores de operaciones para ser efectuadas en la institución.

Los sistemas de registro jurídico de bienes, han venido experimentando cambios en su forma y en su estadística para atender las necesidades crecientes, los libros registrales que en su momento fué una óptima solución, con el aumento de trabajo comenzaron a ser insuficientes y poco prácticos en su manejo, tomando en cuenta no sólo el aumento de inscripciones sino el carácter dinámico de la actividad registral.

Este problema generó una alternativa importante para facilitar el manejo de la información y poder seguir cumpliendo con los objetivos que dieron lugar al origen del Registro Público.

Esta alternativa consistió en la replicación del sistema conocido como FOLIO REAL Y MERCANTIL, el cual a diferencia de los libros permite manejar en un solo documento la historia de una propiedad o comercio, sin tener que recurrir a varios libros diferentes.

Con esta contemplada en la exposición de motivos del Reglamento que estructura y organiza el Registro Público de la Propiedad, mismo que entró en vigor en el mes de febrero de 1979, estableciendo lo siguiente:

"A lo largo de una centuria, no se logrado evolucionar, el sistema en que se han venido sustentando los registros jurídicos de bienes.

El Código Civil de 1870 que, en su título vigésimo tercero, - institucionalizó el Registro Público de la Propiedad, redujo a su mínima expresión los 416 artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, fue en lo restante, una replica literal y poco afortunada del Ordenamiento - Hispano". 28

"El Código Civil de 1884, que abrogó al de 70 y rigió prácticamente en todo el país, continuó por la misma línea, introduciendo reformas de escasa significación". 29

"Es importante advertir, que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio, es impresionante cómo la problemática de la propiedad, en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen ampliado de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social". 30

"Hasta ahora, el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo está advertir, la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionando con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de -

28.- Colin Sanchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, - 3a edición, págs. 40 y 41, Editorial Porrúa, México 1985.

los asuntos.

Por tal motivo, la comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el "Folio Real", que sustituirá a los libros base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponde un Folio en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habrá una concentración de datos en un sólo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva". 31

El Folio Real tiende, por principio, a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se desgregue en una serie indefinida de libros, obligando, con ello, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una red de notas relacionales.

Se define el Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una finca, bien mueble o personal y que, reunidos los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

La misma definición se aplicable al Folio Mercantil, sólo que éste se destina a la inscripción de operaciones reputadas por la ley como

29.- Colin Sanchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, 3a Edición, págs. 40 y 41, Editorial Ferrás, México 1985.

30.- Idem

31.- Idem

como actos de comercio inenajenables.

El Folio Real, el igual que el Folio Mercantil, consisten en una cartulina plegada en tres partes homólogas, cada una de las cuales se empleará de la manera que adelante se detalla.

Según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, se establecen cuatro tipos de Folio que se identifican por el color de la caja superior derecha del pliego respectivo.

La caja azul, corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles;

La caja rosa, identifica a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles;

La caja amarillada, es privativa de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil;

La caja verde, corresponde a los folios Mercantiles.

Las cajas coloreadas a que se refiere el párrafo que antecede contienen en la parte superior derecha, un espacio en el cual deberá inscribirse el número progresivo que corresponde al folio respectivo.

Existen otros dos tipos de folio distintos a los antes mencionados y que son, el folio Matríz y el folio Auxiliar.

FOLIO MATRIZ.— Se entiende por folio matríz, el primero de una serie en que se contienen inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiere.

FOLIOS AUXILIARES.— Serán folios auxiliares los demás que integran una misma serie. En el caso especial de inmuebles sujetos al régimen de condominio, el folio matríz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de la finca, y se abrirá un folio auxiliar por cada una

de las unidades pertenecientes a los diversos condóminos.

Tratándose de los folios reales destinados a los bienes inmuebles, en la parte superior izquierda de la caja a que se ha hecho referencia, el número catastral de la finca respectiva, si lo hubiere.

5.4.- DIFERENTES FOLIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

El artículo 19 del Reglamento Público de Comercio, menciona los siguientes folios:

- I.- FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRÁMITE
- II.- FOLIO MERCANTIL
- III.- FOLIOS AUXILIARES

5.4.1.- CONCEPTO DE FOLIO

Es conveniente que antes de hacer un estudio de los folios antes citados, se debe hacer referencia al concepto de folio el que el artículo 20 del Reglamento de Comercio, define de la siguiente manera:

"Para los efectos de este Reglamento, se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas destinadas a contener los asientos de presentación, y la hoja u hojas en que se practiquen las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos mercantiles que sean registrables y que estén referidos a una misma empresa, buque o aeronave considerados, - cada uno de éstos, como una entidad registral con historial jurídico propio".

5.4.2.- FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRAMITE

A este folio lo regulan los artículos 21,22,23 y 24 del Reglamento Público de Comercio, e indican lo siguiente:

Artículo 21.- El folio diario de entradas y trámite, provisto de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para los efectos probatorios en orden a la presentación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañaré en las distintas fases del procedimiento.

Artículo 22.- El folio diario de entradas y trámite se formará acumulando las hojas que fueren necesarias para contener la relación de los documentos que ingresen al Registro durante una jornada de labores, debiendo estar provista cada hoja de casillas cifradas en las que deberán contener la fecha, número de entrada y demás datos necesarios para establecer la correcta sucesión e identificación de los referidos documentos, así como para reflejar los incidentes que se susciten en las diversas etapas del trámite.

Artículo 23.- La primera y última hoja del folio diario de entradas y trámite deberán contener sendas razones de apertura y cierre que practicará el encargado de la recepción de los documentos al inicio y término de las labores del día, a modo de que puedan establecerse con precisión el número y secuencia de los documentos ingresados.

Artículo 24.- De manera general y sin perjuicio de la calificación registral, la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal les corresponde en el folio Diario de Entradas y Trámite.

5.4.3.- FOLIO MERCANTIL

AL respecto el presente folio se encuentra regulado por los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Público de Comercio, que establecen lo siguiente:

Artículo.- 25.- El Folio Mercantil es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos de naturaleza mercantil que se refieran a un mismo buque, aeronave o empresa y que, reunido los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

De todos los folios habrá una reproducción que se obtendrá por medio del sistema que fije la dirección, para el solo efecto de suplir — pérdidas y subsanar deterioros de los originales.

Artículo 26.- El Folio Mercantil consistirá en una hoja que, — plegada en tres partes homólogas, resulte de proporciones adecuadas a su finalidad y fácil manejo manual o mecánico.

Cada una de las partes integrantes del folio será de un distinto color que no podrá ser reemplazado por otro.

Artículo 27.- La cara exterior de la primera parte del folio — mercantil contará con espacios, separados por líneas horizontales y casilleros, apropiados para contener:

I. El rubro según la localización de la oficina registral de que — se trate;

II.- La autorización, con arreglo a lo previsto por el artículo — 16 de este reglamento;

III.- El número registral, que será progresivo e invariable;

IV.- Los antecedentes registrales en su caso; y

V.- El nombre de la empresa, si lo tuviere, y el de su titular, si se trate de persona física; la razón social o denominación, en el caso de sociedades mercantiles; el nombre o marcas distintivas de los buques o aeronaves.

Artículo 28.- Cada una de las partes que componen el folio mercantil tendrá un margen izquierdo apropiado para dar expresión abreviada a los asientos de presentación; el espacio a la derecha estará destinado a las inscripciones propiamente dichas, las cuales deberán ir seguidas de la firma del registrador.

5.5.- DE LOS DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN

Esta fase está regulada por los artículos 29,30,31,32,33 y 34 del Reglamento Público de Comercio, que establecen lo siguiente:

Artículo 29.- Solo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y

III.- Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine.

Artículo 30.- Para los efectos del artículo anterior, todo el material registrable se distribuirá en tres órdenes, cada uno de los cuales agrupará una determinada especie de actos u operaciones, con arreglo

a lo dispuesto por los artículos siguientes.

Artículo 31.- Corresponderán al libro primero o, en su caso, a la parte primera del folio mercantil, los asientos relativos a:

- I.- Matrícula de comerciantes individuales;
- II.- Programa o que se refiere el artículo 92 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;
- III.- Constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles;
- IV.- Reembolso de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas;
- V.- Poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar o suscribir títulos de crédito;
- VI.- Buques y aeronaves con expresión de las características que señalan el artículo 2º, fracción 16, del Código de Comercio y las disposiciones aplicables de la Ley de Vías Generales de Comunicación; y
- VII.- Títulos acreditativos de propiedad industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate concretándose, en este último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes a las inscripciones que, previamente, deberá practicarse en el registro de la propiedad.

Artículo 32.- Corresponderán al libro segundo o a la segunda parte del folio mercantil, los asientos relativos a:

- I.- Extinción de obligaciones;
- II.- Hipotecas industriales;
- III.- Hipotecas de buques o aeronaves;
- IV.- Créditos de habilitación y avío o refaccionados, en los términos del artículo 326, fracción IV, de la Ley General de Títulos y --

operaciones de crédito;

V.- Fianzas y contrafianzas;

VI.- Contratos de comisión mercantil, y ;

VII.- Los demás actos o contratos inenajenables que no estén destinados a otro libro o parte del folio mercantil.

Artículo 33.- Corresponderán al libro tercero o a la tercera parte del folio mercantil, los asientos referentes a:

I.- Declaraciones de quiebra de ésta o de suspensión de pagos;

II.- Embargos, sentencias y providencias judiciales.

Artículo 34.- Si un solo folio fuese insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, se agregará un segundo folio, enlazándolo al anterior mediante numeración progresiva y encabezándolo con los mismos datos que señala el artículo 27 de este reglamento. En el caso de que solamente una de las tres partes del folio resultase insuficiente, bastará agregar al folio original la parte de que se trate con el color que le corresponde.

Además de los folios antes mencionados existen otros dos folios que son, el Folio Metró y el Folio Auxiliar, cuyas definiciones ya vimos anteriormente.

5.6.- VENTAJAS DEL USO DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL

I.- Con el Folio Real, y Mercantil, el Principio de Especialidad alcanza su máxima efectividad, ya que tomando a la finca y a la sociedad, buque o aeronave como unidad registral, estas se individualizan y, por lo tanto, permiten delimitar con precisión el alcance de los conteni-

dos jurídicos y económicos de estos.

II.- El Principio de Tracto Sucesivo tiene una efectiva aplicación, porque es más fácil establecer la correcta continuidad causal entre los sucesivos actos que integran esa realidad jurídica que el Registro - debe reflejar fielmente.

III.- El Principio de Legalidad, cobra mayor firmeza, ya que la calificación registral se realiza, con el auxilio de el folio Real y Mercantil respecto al historial jurídico de cada finca y sociedad.

IV.- El Principio de Legitimación y el de la fe Pública registral, operan con máxima eficacia en razón de que la realidad registral y la jurídica alcanzan un grado óptimo de coincidencia y al registrarse - tiene a su alcance, reunidos en un haz coherente y sistemático, todos los elementos de que se precisa para actuar con un amplio margen de certidumbre y seguridad.

V.- El Principio de Prioridad, obtiene, cumplida satisfacción porque los documentos ingresados al registro, son "Serizados" de inmediato por máquinas correladoras y asentados en el folio diario de entradas y - trámite por riguroso orden de presentación.

VI.- El Principio de Publicidad, alcanza su máxima efectividad en su aspecto material o de fondo, la publicidad registral adquirirá inestabilidad, surtiendo sus efectos en cuanto a la oportunidad de lo inscrito, frente a terceros .

La publicidad formal es la que, sin lugar a dudas, se beneficia en mayor grado.

Actualmente, la consulta de los libros y la recopilación de materiales para la expedición de certificados y demás constancias, es una operación lenta, complicada y en no pocas ocasiones infructuosa, puesto -

que sin contar con el inconveniente del estado de deterioro de un buen número de volúmenes, presupone cierta familiaridad de prácticas de registro en uso, que crea un gran desconcierto entre los usuarios del servicio.

En la actualidad con el sistema de Folio Real, basta proporcionar los datos concernientes a la ubicación de una finca, su número catastral, si lo tiene, el nombre del propietario, el lote, la manzana, y la colonia, esto es en la sección de inmuebles.

En la sección de Comercio, basta proporcionar el nombre de la sociedad.

Para que con el auxilio de los índices reservados, el personal encargado del manejo de éstos, proceda a la localización inmediata del Folio Real o Mercantil correspondiente.

La expedición de certificados se ha agilizado en gran medida con la introducción del sistema de computación, que permite en segundos instantes, reproducir parte del contenido de los folios e, incluso, el contenido íntegro de los mismos.

Esto es lo que se aprecia en la actualidad en el Sistema de folios.

5.7.- DESVENTAJAS DEL USO DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL

Ahora bien en el Sistema Tradicional de libros que se utilizan para las inscripciones se observa lo siguiente:

Al alcance de todo el mundo está advertir, la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o

se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo, ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Un sistema de registro a base de libros, nos conduce a ubicar en una etapa de atraso, ya que al consultar uno o más volúmenes, para estar seguros de la información correspondiente a una sociedad, es desde todos los puntos de vista inconveniente, poco práctico y siempre sujeto a errores, no solo en cuanto a la materialización de los asientos, sino también a su lectura, consulta y reproducción.

A este actuar registral se le conoce como de "Segu la flecha", llamado así por el exdirector del Registro Público de la Propiedad del D.F., y ahora notario público, lic. Juan Manuel García de Quevedo.

La utilización de libros en la actualidad es incongruente con la necesidad y demanda del momento actual.

La instrumentación de las inscripciones y anotaciones en una nutrida serie de volúmenes, como los que hasta ahora se han utilizado para esos fines, causan múltiples desventajas en el momento actual e incidencias que, entre otros principios Rectores del mundo registral, la seguridad jurídica no sienten plenitud, además, los libros mencionados son de difícil manejo y resultan totalmente inapropiados para someterlos a un tratamiento técnico que venga a suplir, con ventajas el anacrónico procedimiento de efectuar los asientos "a mano" o con el auxilio de otros cuadros elaborados de escaso rendimiento.

Las desventajas que en la práctica se observan son las siguientes:

1.- Al agregar una hoja complementaria de un determinado color, en el folio original, en relación a una finca o sociedad, esta solo se le engrega y no se le anota el número de folio al que corresponde, lo que ha

ocasionado que al desprenderse la hoja anexa, se pierda el historial jurídico de una finca o sociedad.

Esto ha originado que el registrador, al no tener el Tracto Sucesivo del historial jurídico, no pueda tener la certeza para realizar — una operación determinada, respecto a una sociedad o finca, en el preciso momento que se le requiera ese servicio.

2.- El uso del folio en la actualidad por su forma práctica, — volúmen y poco peso, a propiciando el extravío frecuente de estos, lo que ha originado el atraso de despacho de asuntos que se solicitan a esta oficina, en tanto se materializa la reposición del folio correspondiente.

3.- Se observado que en la práctica es muy frecuente, encontrar operaciones realizadas en folios que no corresponden al historial jurídico, de una sociedad o finca, que solicita en ese momento la inscripción — de una determinada operación.

4.- Es frecuente la demora de la capture de datos de los folios en la sección de implementación técnica, lo que origina como una consecuencia lógica el atraso en el despacho de los asuntos correspondientes.

5.- Se observa con preocupación que los folios que tienen un mayor movimiento de operaciones, se encuentran en un estado tan lastimoso, que ya no tienen en un momento dado su forma original, por los daños que están, y que no, se ha procurado hacer su reemplazo.

6.- Se observa con frecuencia, que el registrador al solicitar de la oficina de archivo de folios, un folio X para su calificación y posteriormente materializar una operación, se le indica que el folio que solicita este prestado, o que no lo encuentran por estar mal colocado, lo — que origina también un atraso considerable en el despacho de los asuntos.

7.- Se ha observado que existe duplicidad de folios, en relación a una sociedad o finca lo que ocasiona una gran inseguridad jurídica, a los particulares que solicitan información sobre la sociedad o finca respectiva.

8.- Considero que es un gran error, prestar el folio original - al público usuario del servicio, que consulta dichos folios por lo siguiente:

I.- El público no cuida el aspecto físico del folio y con ello deteriora su forma;

II.- El público con frecuencia para retardar la inscripción, de una operación ha obrado con dolo ya que ha destruido el tracto sucesivo del historial jurídico de un folio.

III.- El usuario de este servicio en ocasiones se deforma e - alterado el aspecto físico o el número de identificación del folio;

IV.- En ocasiones el público usuario cuando ha solicitado el préstamo de más de dos folios, no ha regresado el mismo número de folios que se le prestó.

9.- Se ha observado que al materializar una operación en un folio real o mercantil, la inscribidora se guía por un formato pre establecido de inscripción, lo que ha ocasionado que estas personas se equivoquen al materializar alguna operación espurias, un ejemplo son las compraventas de inmuebles, lo que ocasiona que se realicen malas inscripciones.

CONCLUSIONES

CAPITULO PRIMERO

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular de bienes inmuebles. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad administrativa sin el propósito de la publicidad.

La publicidad quedó manifiesta cuando las cargas y los gravámenes que recaen sobre los inmuebles fué tal que hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.

En base a lo antes expuesto puede decirse que el Registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.

SISTEMAS REGISTRALES

Los Sistemas Registrales, están enfocados a los Sistemas Hipotecarios, para dar un mayor fortalecimiento a la Institución del Registro de la Propiedad, y a la finalidad clásica de dar seguridad al tráfico-inmobiliario.

El fortalecimiento de los Sistemas Registrales se muestra variable según los distintos tipos de régimen hipotecario que domina en cada país, así tomando en cuenta la forma en que el Registro se hace, existen entre otros sistemas:

El de Transcripción, (Sistema Registral Francés) por el cual el instrumento se copia o se archiva íntegramente en los libros del Registro.

El de folio Personal, en el que los libros del Registro se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales.

El de folio Real, por el que los libros del Registro se llevan por fincas, anotándose todos los actos y operaciones relacionados con -- los mismos. Este Sistema se utiliza en Alemania y en México, D.F..

PRINCIPIOS REGISTRALES

Todo Sistema Registral se funda en una serie de principios que definen a sus normas de un sentido unitario.

Estos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien -- creaciones técnicas, para lograr en la realidad la finalidad específica perseguida por la Institución del Registro Público.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral, es un conjunto de actos y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados, y poder así alcanzar la publicidad registral -- deseada y surtir efectos contra terceros.

DESVENTAJAS DEL USO DEL FOLIO REAL Y MERCANTIL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DEL D.F.

Hebrá que decir también en relación al primer punto de Desventajas que menciona, que en la práctica significa un problema la pérdida de

estas hojas engrapadas unicamente en los folios respectivos.

Las maximas autoridades de esta institucion preocupadas por este problema han girado ordenes al respecto, y por conducto del jefe de la oficina juridica envia memorandums internos a los jefes de oficina de Calificación e Inscrición, del Registro de la Propiedad, así como al de Comercio, al jefe de la oficina de Implementación técnica.

A los cuales se les solicite realicen una busqueda minuciosa de las partes del folio o folio extraviados en sus respectivas areas, si no se localizan se procede a la reposición de la hoja anexa o folio, solicitando para tal efecto del particular aquellos documentos que son necesarios para la exacta reposición de la parte o folio extraviado.

Este procedimiento posiblemente parece absurdo a los particulares, pero las autoridades administrativas de esta institucion, lo consideran adecuado porque de esta forma se da la seguridad juridica idonea a los particulares y a los terceros implicados en una sociedad o finca de la cual se solicita su reposición.

En relacion a los puntos dos y ocho y sus fracciones, considero que para que se haga más efectivo el cuidado de los folios debe de existir un cuerpo de vigilancia para tal efecto, y que cumple su cometido.

Creo que se puede obtener un resultado óptico, si se emplea un sistema parecido al que utilizan la mayoría de las bibliotecas públicas o el de las tiendas de auto servicio en relacion a lo siguiente; a la entrada de las secciones de consulta de folios y de libros respectivamente se debe tener una sección para que el público usuario deposite sus pertenencias y solo pase a estas areas con lo necesario para obtener los datos que necesite, y una vez realizado este pase a recoger sus pertenencias.

Otra forma puede ser la siguiente; colocar en las areas de con-

sulte de folios y de libros, un número adecuado de pantallas o monitores electrónicos, para que el público usuario pueda ver la inscripción de las sociedades o fincas, de las cuales necesite información y una vez que haya obtenido esta, que pague sus derechos correspondientes por la copia o copias que necesite, ya que puede obtener en segundos una reproducción total o parcial del folio solicitado.

En relación al tercer punto de desventajas considero que esta anomalía es producto del nuevo sistema implantado, y que algunos Srea., registradores al desconocer el funcionamiento de este sistema no pudo cancelar con exactitud la inscripción hecha en los libros correspondientes, y traslado la inscripción a folios, de una sociedad, cuyo nombre puede ser parecido al que él está calificando en ese momento.

Esto posiblemente se debe a que el registrador tiene poca práctica y experiencia en el manejo del mismo.

En relación al cuarto punto considero que se puede solucionar si se establecen los turnos necesarios para realizar la captura de datos de los folios, que se materialicen en un día de trabajo.

En relación al quinto punto, considero necesario que el jefe del área de implementación técnica, por conducto de sus auxiliares deben reportar aquellos folios que están en el estado para que las autoridades del Registro de la Propiedad y el Comercio del C.F., ordenen su remplazo cuando todavía se puede contar con todas sus partes y de esta forma evitar solicitar los documentos originales al particular cuando este solicita un servicio a esta oficina y de esta manera evitar el atraso correspondiente de documentación al particular.

En relación a los puntos seis, siete y nueve, creó se puede solucionar de la siguiente manera:

Se pueden programar cursos de capacitación para el personal de apoyo de los C. registradores y de la sección de implementación técnica para una mejor realización del trabajo que se les encomiende, como se hace en la actualidad con los C. registradores, tanto de la propiedad como de el Comercio, para unificar criterios registrales.

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

AMOROS GUARDIOLA MANUEL

Los Registros Jurídicos en el Derecho Español, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Editado por Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid España 1974.

ASTUDILLO URSUA PEDRO

Conferencia " El Registro Público de Comercio ", Dictada el 24 de 1979, en el Auditorio Benito Juárez de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del S.F.

BARBERA GRAFF JORGE

Tratado de Derecho Mercantil

CAMPILLO CUARENTI NECTOR

Diccionario Castellano Ilustrado Lexión, Trigésima Publicación 1985, Fernandez Editores, México.

CARRAL Y DE TERESA LUIS

Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, México 1985.

CERVANTES ALEMADA RAUL

Derecho Mercantil Primer Curso, Editorial Porrúa, México 1980.

COLIN SANCHEZ GUILLERMO

Procedimiento Registral de la Propiedad, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 1985.

CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL

Gobierno del Estado de México Secretaría de Gobierno Subsecretaría " B ", Dirección General de Registro Público de la Propiedad, 1982.

DE GALEANA MINGOT TOMAS

Diccionario Pequeño Larousse de Ciencia y Técnicas, Ediciones Larousse, México.

DE TORO Y GIBBERT MIGUEL

Aumentado por Ramón García-Pelayo y Grass, Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado, Edición 1967, Editorial Larousse, Buenos Aires Argentina.

DE TENA FELIPE

Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Porrúa, México 1980.

DE PINA VERA RAFAEL

Elementos de Derecho Mercantil Mexicano, 17 Edición, Editorial Porrúa, México 1984.

MUÑOZ LUIS

Derecho Mercantil, Tomo I, Librería Herrera, México 1952.

MUSSBAUM ARTHUR

Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Primera Edición, Editorial Eudenas Editor y Distribuidor, Madrid 1929.

PALLARES JACINTO

Derecho Mercantil Mexicano, Editorial Porrúa, México 1984.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO

Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, México 1983.

ROCA SASTRE RAMON MARIA

**Derecho Hipotecario, Segunda Edición Bosch, Cesa Editorial, --
Barcelona España 1956.**

RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN

**Tratado de Sociedades Mercantiles, Sexta Edición, Editorial Por-
rúa, México 1981.**

SIAVEN MAUEL AUGUSTO

**Registro Público de Comercio, Cooperadora de Derecho y Ciencias
Sociales, Buenos Aires Argentina 1977.**

VI MEMORIA

Congreso Nacional de Derecho Registral, Guanajuato México, 1964

FUENTE JUNCO ANGEL

**II Congreso Internacional de Derecho Registral, El Registro de
la Propiedad en los Sistemas Latinos, Tomo I, Colegio Nacional de Regis-
tradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 1974.**

PEÑA MAUEL Y BERNALDO DE QUIROS

**II Congreso Internacional de Derecho Registral, el Registro de
la Propiedad en los Sistemas Latinos, Tomo II, Colegio Nacional de Regis-
tradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Hip-
otecarios Madrid, 1974**

L E G I S L A C I O N

**Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Comercio
del Distrito Federal.**

COOIGO CIVIL VIGENTE

Reglamento del Registro Público de Comercio

COOIGO DE COMERCIO VIGENTE

Ley del Notariado para el Distrito Federal

Ley General de Sociedades Mercantiles

Ley de Hacienda para el Distrito Federal