



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"A R A G O N"

"ANALISIS DE LA ANOTACION PREVENTIVA DE
LOS ACTOS Y HECHOS JURIDICOS, EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN EL
ESTADO DE MEXICO"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. ANGELICA ROMERO CORTES

SAN JUAN DE ARAGON, MEX.

1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
DER 712

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"A R A G O N"



ANÁLISIS DE LA ANulación PREVENTIVA DE
LOS ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS, EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EN EL
ESTADO DE MÉXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

MA. ANGÉLICA ROMERO CORTES

1987

San Juan de Aragón, Mex.

DEDICATORIAS

Dedico está Tesis con mucho cariño y respeto a:

La memoria de mí Padre **CARLOS ROMERO HERNANDEZ**, quien me dió su apoyo moral y económico hasta los últimos días de su vida, para que lograra mí objetivo: Terminar la carrera de Licenciado en Derecho.

Mí Madre **MARIA CORTES HERNANDEZ**, de quien he recibido cariño, comprensión en la vida y ayuda moral necesaria, para concluir la presente Tesis.

Mí hijo **JORGE ALBERTO**, que es el estímulo en mí vida y por quien he seguido mis estudios hasta llegar a la culminación de la misma.

Todos mis **MAESTROS** de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales "ARAGON", de quienes recibí la instrucción necesaria en el transcurso de mis estudios.

Mis **COMPAÑEROS**, del Registro Público de la Propiedad de Texcoco, por brindar me sus conocimientos sin ningun interes en la práctica del Derecho Registral.

Todos mis **FAMILIARES y AMIGOS**, que de alguna manera han contribuído con sus consejos.

GRACIAS

TEMA: **ANALISIS DE LA ANOTACION PREVENTIVA DE LOS
ACTOS Y HECHOS JURIDICOS, EN EL REGISTRO -
PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN EL ESTADO DE -
MEXICO.**

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO I	
SINTESIS HISTORICA DE LA ANOTACION PREVENTIVA	3
Roma	3
Alemania	4
Suiza.	10
Francia.	11
España	12
México	14
Estado de México	18
CAPITULO II	
CONCEPTO Y FUNDAMENTO LEGAL DE LA ANOTACION	22
Principio de Rogación.	23
Principio de Consentimiento.	24
Principio de Tracto Sucesivo	25
Principio de Legalidad	26
Principio de Inscripción	26
Principio de Publicidad.	27
Principio de Especialidad o Determinación	28
Principio de Prioridad	29
Principio de Fe Pública Registral	29
I. NATURALEZA JURIDICA	37
II. CARACTERISTICAS	38
III. CLASES DE ANOTACION	40
CAPITULO III	
OBJETO Y FINALIDAD DE LA ANOTACION PREVENTIVA	46
I. CONSECUENCIAS JURIDICAS.	50

	Pág.
CAPITULO IV	
PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA ANOTACION DE HECHOS Y ACTOS JURIDICOS	53
I. Quiénes pueden pedir la Anotación.	59
II. Qué Actos son Anotables.	61
III. Elementos Formales que contiene la Anotación . .	62
CAPITULO V	
CAUSAS DE EXTINCION O CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA	66
I. Por Autoridad que emitió el Acto	69
II. Por Voluntad de las Partes	69
III. Por Caducidad.	70
IV. De Oficio, por el Registrador.	74
CONCLUSIONES	76
BIBLIOGRAFIA	83

INTRODUCCION.

De acuerdo a la Doctrina, el Derecho para su estudio y su aplicación se ha dividido en varias ramas, siendo una de ellas el Derecho Civil, que tiene por objeto, normar los actos y hechos jurídicos celebrados por los particulares, el que a su vez se auxiliará de otras ramas como son el Derecho Notarial y el Derecho Registral, para darles a esos actos y hechos jurídicos forma y validez.

De estas ramas del Derecho Civil, he puesto mi atención en el Derecho Registral, cuya función es dar publicidad a todos aquellos actos y hechos jurídicos realizados entre particulares y que son susceptibles de anotación o inscripción en los Libros del Registro Público de la Propiedad, para que surtan efectos contra terceros.

De la práctica que he realizado dentro de la Institución del Registro Público de la Propiedad del Comercio y del Crédito Agrícola, me he percatado de que, no sólo es una Institución de tipo burocrático en la que se registran documentos, sino es una Dependencia que tiene una normatividad Sustantiva y Adjetiva, en la cual para que un documento que es presentado a cualquier Oficina Registral del Estado de México para su anotación, cancelación o inscripción, deberá reunir los requisi-

tos y formas legales exigidos y seguir el procedimiento establecido en los ordenamientos que lo rigen, para lograr la inscripción o anotación.

Al manifestar que el Registro Público tiene una reglamentación, en ésta se contempla una serie de figuras jurídicas -- muy importantes e interesantes las que son muy útiles en el Procedimiento Registral, de las cuales puse mi atención en la -- ANOTACION PREVENTIVA, para conocer su empleo y su aplicación -- más a fondo, ya que esta figura es muy importante dentro del -- Procedimiento Registral, pues la considero como aquella figura jurídica cuyo fin es reportar los cambios, gravámenes, imposiciones y limitaciones que se hacen a la propiedad privada, así como al Derecho consagrado en la inscripción; de igual forma, nos va a dar una secuencia en la historia jurídica de cada finca inscrita, así también se verificará una concordancia entre la realidad jurídica y la realidad física de cada inmueble registrado, puesto que de la realización de la Anotación Preventiva de un acto o hecho jurídico, celebrado por el titular registral, va a depender la eficacia de la transmisión de los derechos reales de la inscripción principal, así como la transmisión del bien objeto material de la inscripción (inmueble) o -- en su caso la preferencia en la adquisición de los derechos -- que consagra una inscripción, convirtiéndose ésta Anotación -- en una inscripción definitiva o en una cancelación.

CAPITULO I

SINTESIS HISTORICA DE LA ANOTACION PREVENTIVA (Roma, Alemania, Suiza, Francia, España, México y Estado de México)

Al hacer un estudio referente a los antecedentes de la -
Anotación Preventiva, es menester primeramente estudiar como -
fue surgiendo el Derecho Registral, pues para que se realice
la misma, es necesario que exista previamente la inscripción -
de un Derecho Real constituido; como se verá en el desarrollo
del presente trabajo. A continuación se señalan los sistemas
registrables más sobresalientes.

R O M A .

Se dice que no existió una reglamentación del Derecho Re-
gistral, en virtud de que los actos jurídicos celebrados no e-
ran susceptibles de publicación, toda vez que las formas para
transmitir la propiedad eran de tipo formalísta, requiriendo -
para su consolidación de ritos y solemnidades establecidas, he-
chas en forma oral; entre las más importantes se encuentran:

1. "La Mancipatio". La forma más antigua de transmisión
de la propiedad, que requería para su celebración, de la pre-
sencia de cinco testigos, el "libripens", el "mancipio acci-
piens" y el "mancipio dans", además de la mención de palabras

rituales.

2. "La In Jure Cessio". Es la transmisión de la propiedad mediante el empleo simbólico de la "legis actio sacramenti in rem", iniciándose un proceso ante el Magistrado.

3. "La Traditio". Procedía sin ninguna formalidad ni empleo de frases rituales y sólo era la entrega de la cosa.

Estas formas de transmisión de propiedad en Roma, eran usadas tanto para muebles como para la transmisión de inmuebles, por que no existía la distinción de uno y otros.

A L E M A N I A .

Se ha escrito que el nacimiento del Derecho Registral -- fue en el Derecho Germánico, debido a que por primera vez en la historia jurídica, se contempla la publicación de los actos celebrados para la transmisión de la propiedad de bienes-inmuebles entre particulares, cuyo fin es el de proteger los **derechos de tercero.**

Los estudiosos del Derecho han dividido la evolución histórica de este Derecho en tres períodos que a continuación se expresan:

1. Primitivo. En este período el Derecho Registral requiere de formulismos y solemnidades para la transmisión de la propiedad y actos de gravámen. El gran avance que tuvo este Derecho, es el referente a la diferencia que se hizo de bienes muebles e inmuebles y por consiguiente los procedimientos para su enajenación son diferentes, de acuerdo con lo expresado; entre los procedimientos más importantes para la enajenación de bienes inmuebles se encuentran los siguientes:

a). "La Auflassung". Tiene lugar ante el Tribunal Real su procedimiento era semejante a la In Jure Cessio, ya que consistía en la entrega de la cosa ante el Juez, en la cual el enajenante abandonaba la cosa y el juez proclamaba la investidura.

b). "Investidura Perchartram". Se perfeccionaba con la entrega del documento en que constaba la transmisión, acompañada de los símbolos de propiedad y las partes arrancadas del fundo.

Estos procedimientos en un principio se realizaban en forma verbal pasando después a ser escritos, llevándose un registro de todos estos actos realizados, primeramente en archivos judiciales o municipales y posteriormente se transcribieron en los Libros Especiales en los que se hacía constar el -

acto de transmisión de la propiedad o el gravámen impuesto a -
la misma de bienes inmuebles.

2. Influencia Romanística. La influencia del Derecho Ro-
mano en el Derecho Germánico fue muy intensa, sobre todo en el
Derecho Privado, creándose una serie de confusiones, ya que ca-
da pueblo tenía sus propias normas a seguir y que al juntarse
provocó un conflicto entre ambos derechos. Con el transcurso-
del tiempo ambos se fueron perfeccionando y así dieron lugar a
cuatro principios que son:

a). "Sistema de Tradición Ligada a un Contrato Formal".

Esta forma requería de un contrato formal y de una notifica-
ción a la autoridad judicial para su confirmación, que así lo
hiciera transcribir en los Libros Especiales, una excepción a
éste principio es la Ordenanza revisada de Mechlenburgo del 18
de Octubre de 1848 que admitió la Tradictio Romana.

b). "Sistema de la Tradición ligada a la Inscripción" .

En este principio se ve claramente como se trató de unir al De-
recho Germánico y al Derecho Romano al establecer que "... El
derecho de gravar hipotecariamente al fundo, era sólo recono-
ciendo al titular inscrito, ya que sólo éste tenía una propie-
dad perfecta. Pero como, por otra parte, la tradición unida -
al contrato producía también ciertos efectos, surgía la contra

dictoria posibilidad de una propiedad doble, que era la formal o del registro y la material nacida de la tradición..." 1

c). "Sistema de la Auflassung Judicial". Este principio en algunas ciudades se convirtió en Derecho común, ya que la declaración de la transmisión confirmada judicialmente sin necesidad de inscripción, surtía sus efectos, no así en otros pueblos que se requería de la Inscripción de la Auflassung.

d). "Sistema de Transcripción". Aplicado en algunas ciudades de Alemania y Francia con algunas modificaciones hechas y el cual explicaremos más adelante.

3. Superación. En el cual, Alemania volvió a retomar las normas de su antiguo Derecho Registral, ésto a consecuencia de la afluencia de enajenación de propiedades, así como de la confusión en la aplicación del Derecho y también por la clandestinidad con la que se celebraban o tenían lugar ciertos actos de gravámen impuestos a las propiedades. Así fue como en el siglo XIX se instaló un mecanismo Registral en todo el territorio alemán y que fue complementado por la Ley de Prusia sobre adquisición de propiedades y de los gravámenes reales de fincas del 5 de Mayo de 1872, así como la Ley de Re

1 DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. Instituciones de Derecho Hipotecario, Segunda Edición, Barcelona. Editorial Bosch. -- 1956. Pág. 37.

gistros de inmuebles de la misma fecha, cuyas características se mencionan a continuación:

"...I La propiedad se inscribe en el Registro, no ya meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes, sino para caracterizarse como tal propiedad.

II. La transmisión de la propiedad y la constitución de Derechos Reales requiere la inscripción y el acuerdo solemne de transferencia.

III. El contenido del Registro se reputa exacto en favor de los adquirentes a título oneroso y de buena fe.

IV. Se consagra la energía legitimadora de la -- Gewere en el sentido de admitir plenamente, las adquisiciones a "nom domine", derivadas del juego protector de la fe pública Registral, abandonando definitivamente, los principios romanos relativos a la tradición, derogando el principio "nemo plus -- iuris transferre potest quam ipse haber".

V. Se sienta la norma de que únicamente el propietario inscrito puede realizar actos de disposición, que fue abandonada después, a base del principio de convalecencia..."²

Esto dió origen al Código Civil Alemán de 1896, que es -

² DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. Op. Cit. pág. 4.

la fuente del Derecho Registral proyectado a todo el mundo a - dar los principios que rigen al Derecho Registral, contemplando dentro de sus figuras jurídicas a la ANOTACION PREVENTIVA, que fue creada, como nos manifiesta el Maestro Cossio "... Para facilitar al acreedor una más amplia protección, permite el artículo 883 del B.G.B., que los derechos encaminados a la constitución, modificación o extinción de una relación real inmobiliaria, puedan acogerse al Registro mediante un asiento especial al que se le da el nombre de ANOTACION PREVENTIVA..."³

Así pues, nos permitimos transcribir el artículo 883 que a la letra dice: "Para la seguridad de la pretensión de la constitución o extinción de un derecho sobre una finca o sobre un derecho real que grave la finca o de la pretensión de modificación del contenido o del rango semejantes derechos, pueda ser practicada en el Registro una Anotación Preventiva. La práctica de una anotación preventiva es también admisible para la seguridad de una pretensión futura o de una pretensión condicional. Una disposición que sea efectuada sobre una finca o sobre el derecho después de la práctica de la anotación preventiva, es ineficaz en la medida que frustrase o menoscabase la -

³ DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. Op. Cit. pág. 4

pretención. Esto vale también si la disposición se realiza en vía de ejecución forzosa o de ejecución de embargo o por el administrador del concurso. El rango del derecho a cuya constitución está dirigida la pretención se determina según la práctica de la anotación preventiva".

S U I Z A .

El Código Civil Suizo, estuvo inspirado en el Sistema Germánico, tomando al Registro como medio para lograr una perfecta regulación de la publicidad, por lo que en su contenido encontramos que uno de sus esenciales principios regulados es la Anotación, que denomina Asientos Provisionales y que divide en tres clases que se menciona a continuación :

1. Anotaciones de Derechos Personales. Que concede efectos respecto del tercero adquirente y procede sólo en casos -- previstos como: El derecho de comprar por precio fijado, re--tracto, retroventa, arrendamiento, avance de puesto de los a--creedores hipotecarios, por cancelación de hipotecas preferen--tes, revocación de donaciones y derechos de los coherederos.

2. Restricciones del Derecho de Enajenar. Que procede -- cuando resulte de una decisión judicial, cuyo objeto es garan--

tizar derechos litigiosos, embargos, declaraciones de quiebras o concordato, constitución de un asilo de familia y la sustitución fideicomisaria; se dice que ésta anotación es oponible a todo derecho adquirido posteriormente sobre el inmueble.

3. Inscripciones Provisionales. Hechas por el que alegue un derecho real y por el que la Ley autorizó completar su legitimación, también son oponibles a tercero y con efectos retroactivos, no produciendo el cierre del Registro.

F R A N C I A .

El sistema utilizado en éste país fue el de Transcripción el que consistía en transcribir el documento íntegramente, formándose un folio personal por propietarios pero no todos los actos de transmisión de propiedad eran susceptibles de ser -- transcritos, ya que sólo se transcribían aquéllos actos públicos y que fuerán traslativos de dominio entre vivos, ocasionándo con esto una serie de irregularidades en el tráfico jurídico de la propiedad, pues este sistema carecía de verdaderos -- principios rectores del Derecho Registral, pero con el trans--curso del tiempo fue necesario reformar las normas que lo re--gían tomándose como base para estas reformas al Derecho Germá--nico y Australiano, las que fueron plasmadas en la Ley del pri

mero de Junio de 1924, en la que se trata de equilibrar al Sistema Francés y Alemán, tomándose como base la siguiente norma y que se refiere a la Anotación Preventiva: "...El mantenimiento de la organización registral sobre la base del Folio Real y la inscripción sinóptica, inscripción obligatoria para toda - clase de hipotecas, incluso las legales y los privilegios; -- principio de especialidad y legalidad en toda extensión, como responsabilidad del Estado por los posibles errores de los Registradores; admisión de la Anotación Preventiva..."⁴

E S P A Ñ A .

En este país encontramos primeramente una influencia romana en la enajenación de la propiedad, que después evolucionó y se fue introduciendo el sistema Alemán, hasta el año de 1493, en que la Pragmática de Don Juan II mando levar Libros Oficiales donde se inscribieran las "mercedes de Juros"; otra reforma fue la Pragmática de Carlos I en 1539, la que ordenó "...'- en cada ciudad, villa o lugar donde ouiere cabeza de jurisdicción aya una persona que tenga vn libro en que registren todos los contratos de las cualidades dichas (censos, tributos, e im

4. DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. Op. Cit. pág. 4

posiciones e ypotecas que tienen las casas y heredades) y que no registrándose dentro de un término no hagan fe ni pueda ní se juzgue conforme a ellos ní por ellos sea obligado a cosa al guna ningún tercero poseedor'..."5

Posteriormente se dicta otra Pragmática por Carlos III, - en el año de 1768 que crea los Oficios o Contadurías de Hipotecas. El Real Decreto del 29 de Julio de 1830 introdujo la - inscripción como requisito indispensable para la validez de enajenación de la propiedad. El Decreto del 23 de Mayo de 1845 reorganizó al Registro Público y estableció que se llevaran - por folios reales a cada finca.

Finalmente, en el siglo XIX se crea la Ley Hipotecaria Es pañola el 8 de febrero de 1861, en la que encontramos una más completa reglamentación en el Procedimiento Registral y en el que se incluye la ANOTACION PREVENTIVA, a la que se le establece un procedimiento para su realización, tomándose en cuenta - la equidad.

La Ley del 8 de Febrero de 1861, establece en su exposición de motivos, la necesidad de reglamentar una figura jurídi

ca importantísima para el tráfico jurídico de la propiedad y - se refiere a la Anotación Preventiva, la que debe de realizarse para el seguimiento de procedimientos judiciales y para asegu-- rar ciertos Derechos Reales ya existentes, pero que no se hallan inscritos por no ser definitivos o por no estar determinada su importancia, y a la que le fue dedicado un Título que fue marca do como TITULO III y su articulado va del número 42 al 104 de - la Ley Hipotecaria Española.

M E X I C O .

Al estudiar nuestra civilización antigua, nos referiremos especialmente al pueblo Azteca, ya que fue la Civilización más avanzada política y socialmente, dada la naturaleza guerrera - que poseía, pues por medio de la conquista de pueblos, obtenía la tenencia de la tierra, la cual era dividida entre sus habi- tantes tomándose en cuenta su condición social. De acuerdo a lo que se ha escrito por algunos autores, al estudiar como fue distribuída la tenencia de la tierra, se llega a la conclusión de que no existió un Registro de Propiedades, porque la mayo-- ría de las mismas estaban cosideradas como tierras del Rey o para beneficio del pueblo y porque no había transmisión de - propiedad inmueble, ya que lo que se transmitía era el uso y - goce de la misma y no la propiedad.

Los primeros antecedentes en nuestro país de Registro de actos de enajenación de la propiedad entre particulares, nos - llegó a través de los españoles con la Ley de las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédula del Primero de Marzo de 1868 Cédula del 9 de Mayo de 1778, Pragmática del 16 de Abril de -- 1783, e Instituciones de la Real Audiencia de México del 23 de Mayo de 1786, Cédula del 25 de Enero de 1789, Círcular de 1816 y Decreto de Cortés del 20 de Mayo de 1821.

La Cédula 3,250 del 9 de Mayo de 1778 ordenó que en las Indias e Islas Filipinas, se tomara razón en los Oficios de - los anotadores de hipotecas de todas las escrituras que se o-- torgaran sobre hipotecas expresas y especiales como los de los censos o el quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos fianzas, costas de pagos de estos, empeños y desempeños, obli- gaciones, trasposos de bienes raíces, de censos o juros y de o- tras hipotecas que procedieron de ventas, cartas de dotes, do- naciones o posesiones por herencias o sentencias.

Otro documentos importante fue la Pragmática 3,251 dada - en Madrid el 16 de Abril de 1783 en la que se ordenaba estable- cer los Oficios de hipotecas en cada cabeza de partido, y la cual contenía 27 puntos entre los cuales se encuentra el si guiente razonamiento:

"...Los escribanos, anotadores y juristas receptores, tendrían un libro o los que fueran necesarios para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que de acuerdo con ellos se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que deberan hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta. El documento que debía presentarse, sería original y contendrá los siguientes elementos: Fecha de instrumento, nombre del escribano o juez receptor, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vecindad, tratándose de compra-ventas, hipotecas, fianzas y otros gravámenes, era necesario señalar los bienes raíces - gravados..."⁶

Cuando fuera presentado un documento en donde constara la redención del censo o la liberación de la fianza, sería necesario remitirse al libro en donde constara la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga. También se impuso un arancel para el cobro de derechos por los servicios prestados.

Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870. Este ordenamiento fue omiso en lo referente

⁶ COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 2a Edición aumentada, Ed. Porrúa, SA. México. 1974.- Pág. 23.

rente al Registro Preventivo, ocasionando con ésto terribles - consecuencias, pero durante el Gobierno de Don Benito Juárez, al decretar la Nacionalización de los bienes, así como la ex--propiación de hacendados, se expidió el 28 de febrero de 1871 , el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que vino a complementar al Código Civil en lo referente al Capítulo del - Registro Público.

Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884. En su capítulo III, del Registro Publico de la Propiedad se establece lo relativo a la figura jurídica en estudio, la Anotación Preventiva, señalando los casos en que procede la anotación de documentos y que a saber son: "Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debería anotarse dentro de 30 días contados a partir - del momento en que causaba ejecutoria".

Estas anotaciones deberían hacerse al margen del Registro principal, que son donde se constituye el derecho real y sólo produciría efectos contra terceros desde el momento en que se asentaba la inscripción.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento que vino a derogar el Reglamento del 28 de febrero de 1871, en el

que establecía en su capítulo VIII que se refería a la Inscripción y que ordenaba que las hipotecas inscritas deberían indicarse marginalmente en la sección primera con una anotación.

El Código Civil para el Distrito Federal, del 30 de agosto de 1928 en su Tercera parte, Título Segundo reglamenta al Registro Público y en su Capítulo III, señala los documentos - anotables y los efectos que produce la anotación.

E S T A D O D E M E X I C O .

El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, fue instituido por el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California en el año de 1870, estableciéndose el primer Registro de la Entidad en Texcoco, en el -- mismo año y cuya primera inscripción fue hecha el día primero de Octubre de 1870, el acto inscrito fue un embargo sobre la - Hacienda "LA BLANCA".

El procedimiento para el registro de propiedades y para las anotaciones fue regulado por los Códigos y Reglamentos que se expidieron para el Distrito Federal, pero durante el Gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín en el año de 1956, el 7 de Abril, se aprobó el Primer Código Civil para el Estado de

México y en la Tercera Parte, Título Segundo, se reglamentó al Registro Público de la Propiedad y en su Capítulo III, se estableció cuáles eran los documentos anotables y los efectos que producía hacer una anotación preventiva.

El 21 de mayo de 1956, se creó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que vino a ser reformado en el año de 1974 en el que se contempla que los documentos que se presenten para anotación, deberán de ser calificados y en caso de ser negada la inscripción de un documento por no reunir los requisitos exigidos, se procederá hacer una anotación preventiva de denegación de inscripción, en la que se señalará el día de presentación y número de folio, así mismo - en el Libro Segundo se dedica una Capítulo a la Anotación Preventiva que es el Capítulo Quinto, y en el Capítulo VI, se regula la Cancelación de la Anotación Preventiva.

En 1980, fue reformado el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el que no se reforma nada de lo relativo a la Anotación Preventiva. En 1986 se hizo otra reforma al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, no reformándose el Capítulo relativo a la figura en estudio.

A continuación presento una copia de la primera inscrip-

ción realizada en el Registro Público de la Propiedad de la -
Ciudad de Texcoco, hecha en el año de 1870 el día primero de -
Octubre, y se refiere a un EMBARGO, deducido del Juicio Ejecu-
tivo Mercantil tramitado por Gregorio Enciso en contra del se-
ñor VICENTE GODINEZ, otorgándose como garantía para el pago de
la cantidad de \$567.50 pesos , tr3 ganegas de tierra de la Ha-
cienda "LA BLANCA".



Este libro contiene ciento trece pagas por ser éstas las relaciones al papel sellado según la circular nú. 13. de 20. de Setiembre proximo pasado por la que se agregaron cincuenta y seis más pagas en que se halló la primera circular y la de 24. de Agosto último que se ve obrar en este libro, siendo por todas partes quince pagas.
 Hecho Octubre 1.º de 1876.

[Signature] Don M. de
[Signature]
[Signature]

Número uno. 17
 Certificación. núm. 1

En primer de Octubre de mil ochocientos setenta y seis se me ha remitido por el Juzgado de 1.ª instancia de esta cabecera, una certificación en que consta el embargo hecho al Sr. don Antonio Gudiño en el juicio ejecutivo que sobre su pago de quinientos treinta y siete pesos cincuenta centavos \$537.50. le promovió el Licenciado Gregorio Enríque en representación de 2.ª instancia 1 de Arizpe, siendo los bienes embargados tres fincas de tierra situadas en la Hacienda Blanca y una casa en el municipio de Siquiatilla, cercada con el nombre de Amanatleón; abriendo por tal dicho certificado a mi vez que son las fincas de la manzana.

Ministerio de Hacienda

[Signature] Justicia
[Signature] Fiscal

CAPITULO II

CONCEPTO Y FUNDAMENTO LEGAL DE LA ANOTACION
(Principio de Rogación, Consentimiento, -
Tracto Sucesivo, Legalidad, Inscripción, Es
pecialidad, Publicidad, Prioridad y Fe Pú--
blica Registral)

- I. NATURALEZA JURIDICA
- II. CARACTERISTICAS
- III. CLASES DE ANOTACION

Antes de dar los conceptos que los autores han dado de la Anotación Preventiva, primeramente precisaré que el Registro Público de la Propiedad, fue instituído en nuestro Derecho con el fin de dar seguridad Jurídica al tráfico de la propiedad -- privada, llevar un control en la imposición de los gravámenes impuestos a las fincas, así como las modificaciones y limita-- ciones que se hacen a la misma.

Para lograr la vigilancia de los actos y hechos jurídicos acaecidos en la realidad, que son los que dan origen a las - situaciones mencionadas anteriormente, se requiere en la prác tica del Derecho Registral de la utilización de diferentes a- sientos, entre los que se encuentra la ANOTACION PREVENTIVA, - de la que fue necesario establecer las normas sobre las cuales se va a regír, pues del empleo de esta figura jurídica en nues tro Derecho, depende la eficacia del tráfico jurídico de una - propiedad, asi como la seguridad que se debe a los terceros -

adquirentes.

De lo anteriormente expuesto, consideramos conveniente hacer referencia a los principios que rigen al Derecho Registral puesto que son las bases que se deben cumplir en un procedimiento para la realización de una inscripción o anotación en los Libros del Registro Público de la Propiedad, que a saber son los siguientes:

PRINCIPIO DE ROGACION.

Se refiere a la inscripción o anotación que se realiza en el Registro Público de la Propiedad, la que debe ser solicitada de parte interesada, en este caso la actuación del Registrador es rogada, ya que si bien es cierto, que aunque tenga él, conocimiento de algún acto registrable, también es, que no podrá actuar de oficio; en consecuencia para que una anotación preventiva se realice, debe ser solicitada como lo dispone el artículo 2869 del Código Civil Del Estado de México: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro, puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Respecto de este principio se ha establecido "...Para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular ..."⁷

En consecuencia, cuando se solicite la anotación preventiva de algún acto o hecho jurídico, se presupone que la misma ha sido consentida por el titular registral y así se estableció este Principio en nuestro Derecho, que se encuentra contemplado en el artículo 2881 del Ordenamiento Sustantivo en Vigor que a la letra dice: " Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante, ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió la inscripción o anotación, debida a hecho o hechos que no requieran la intervención de la voluntad".

⁷ CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral. 8a Edición, Editorial Porrúa, SA. México, 1984. Pág. 245.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Se dice que es un principio de carácter formal, ya que como lo menciona SAN FERNANDEZ "...La finalidad de organizar los asientos de manera que expresen con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos - con su causante inmediato..."⁸

Por lo tanto, las anotaciones preventivas nos van a guiar en la historia jurídica de cada finca, puesto que con esta figura jurídica se va a lograr una secuencia de un asiento con otro y como consecuencia una concordancia entre la situación jurídica de una finca y la situación real o material de la misma; encontramos plasmado este principio en el artículo 2870 -- del Código Civil antes citado que a la letra dice: "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente - inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de Inmatriculación".

⁸ PEREZ LASALA, JOSE LUIS. Derecho Inmobiliario Registral, - su desarrollo en los países Latinoamericanos. Editorial Depalma, Buenos Aires. 1965. Pág. 160

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Llamado también de Calificación Registral. Consiste en - examinar los documentos que son presentados para su inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, los cuales deberán reunir los requisitos necesarios y exigidos para su validéz y para su inscripción, por tanto, todo documento - que sea presentado al Registro para su anotación, deberá ser calificado y así se establece en el artículo 2872 del Ordenamiento antes citado: "Los Registradores, calificarán bajo su - responsabilidad los documentos que se presenten para extensión de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes".

PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Consiste en: todo asiento hecho en el Registro, en donde la inscripción o anotación es voluntaria y a petición de parte interesada, ya que la misma no es obligatoria, pero es necesaria, puesto que el acto o hecho celebrado entre las partes, no podrá surtir efectos "erga omnes", por lo que la inscripción y anotación van a dar firmeza y protección a los derechos nacidos de un acto o hecho jurídico celebrado extraregistralmente, ésto es, fuera de la esfera del Derecho Registral. Es aplicable este principio a la anotación preventiva, puesto que el de

recho que se pretende proteger es el de preferencia en los Derechos adquiridos por el titular de la Anotación Preventiva hecha al margen de una inscripción para el cobro de créditos o para la adquisición del Derecho Real de Propiedad. Se encuentra regulado este principio en el artículo 2895 del Código Sustantivo en Vigor: "La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y en su caso, dará preferencia para el cobro de crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación".

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Este principio consiste en : "...El registro Público de la Propiedad debe revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener constancia relativa a los mismos..."⁹ Se encuentra este principio encuadrado en el artículo 2853 del Ordenamiento Jurídico citado que dice: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren en presencia de

⁹ CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Op. Cit. pág. 242.

un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas".

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION.

Consiste en precisar el bien objeto de los derechos adquiridos en la inscripción o anotación, esto es, se debe describir las características del inmueble o finca, la persona a quienes favorezca la anotación, el valor de los bienes o derechos a que se refiere, la naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata, así como el hecho o acto jurídico de que se trate, la fecha del título, número y funcionario que lo autoriza, y las cantidades si las hubiere. Este principio está regulado en el artículo 2907 del Código Civil antes mencionado que dice: "LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS, contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior en cuanto resulten de los documentos presentados, y por lo menos la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deben su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación de bienes inmuebles por razones de orden público, mencionarán la

fecha del decreto respectivo, la de su publicación en la Gaceta del Gobierno, y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración".

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Se refiere a la preferencia en que sean presentados los documentos para su inscripción o anotación, es decir, lo que en nuestro derecho se conoce como "prelación" que significa la preferencia o antelación con que una cosa debe ser atendida respecto de otra con la cual se compara; ésto nos va a confirmar el principio de PRIMERO EN TIEMPO, PRIMERO EN DERECHO y se encuentra establecido en el artículo 2866 del Ordenamiento Legal invocado que dice: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".

PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

Se refiere a la seguridad jurídica que se debe de dar a los terceros adquirentes, pues por ficción de Ley, se presupone que el Registro es exacto, porque va a reflejar una verdad real y realidad jurídica e íntegra, por haberse efectuado la ins--

cripción, y se presupone que el poseedor es el titular Registral, que tiene la facultad de disponer del derecho que le es otorgado y que puede substituir o transmitir a cualquier adquirente de buena fe y siempre que sea a título oneroso, se dice que ésta adquisición de tercero es derivada, puesto que se realiza "inter vivos" y va a pasar a formar parte dentro del patrimonio del nuevo adquirente, pero que no se halla en el patrimonio del transferente. Se ha establecido que el adquirente a título gratuito, no gozará de una protección Registral. Está establecido este principio en el artículo 2861 del Código Civil antes citado "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas - que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este Artículo no se aplicará a los contratos gratuitos".

Una vez expuesto los principios que rigen al Derecho Registral, pasaremos a exponer los conceptos que algunos autores han dado de la Anotación Preventiva, entre los más importantes se encuentran:

SANCHEZ ROMAN. "La anotación preventiva son inscripciones provisionales, de efectos más o menos transitorios, cuyo objeto consiste ya en asegurar las resultas de un juicio, ya en garantizar la efectividad de un derecho perfecto, pero no consumado, ya en preparar una inscripción más definitiva y permanente"10

HEDEMANN L.W. "La anotación preventiva, son asientos -- provisionales los cuales tienen una eficacia relativa, ya que no otorgan a su titular derechos reales, pero sí producen ciertas consecuencias como es de que todos los actos de disposición que se produzcan después de haberse practicado la anotación , llevan consigo la cláusula implícita de que serán ineficaces , en cuanto representen un obstáculo a la pretensión anotada, - con ésto sobreviene una ineficacia relativa"11

PEREZ LASALA J. LUIS. "La anotación preventiva, son asientos provisionales y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no - consolidadas"12

10 CAMPUSANO Y HORMA, FERNANDO. Legislación Hipotecaria. 2a. Edición. Ed. Reus, SA. Madrid. 1926. Pág. 208.

11 HEDEMANN, L.W. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales. Vol II, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid. Pág. 105.

12 PEREZ LASALA, JOSE LUIS. Op. Cit. pág. 204.

COLIN SANCHEZ GUILLERMO. "La anotación preventiva, son actos de procedimiento a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidos, de algún modo, afectan el contenido de la misma"¹³

ROCA SASTRE RAMON MA. "La anotación preventiva, es el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad Registral de situaciones inmobiliarias de contenido judicial, de secuestro o de prohibición judicial o administrativa, de disponer y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objetos del asiento de inscripción al que tiende o bien -- que además tenga por objeto constituir una especial garantía registral"¹⁴

Después de haber transcrito estos cinco conceptos de la Anotación Preventiva, creemos conveniente señalar las diferencias e igualdades de las que nos hemos percatado.

¹³ COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la -- Propiedad. 2a Edición aumentada. Editorial Porrúa, S.A. -- México, 1979. Pág. 103.

¹⁴ ROCA SASTRE , RAMON MA. Op. Cit. pág. 5.

Como puede leerse, algunos autores consideran a la Anotación Preventiva como una inscripción, otros nos dicen que son asientos y otros más nos dicen que son actos a cargo del Director o Registrador; para entender estos conceptos, pasaremos a definir que se entiende por cada elemento utilizado en los conceptos antes mencionados:

ASIENTO. Es la anotación o apunte de algo extendido en un libro. "...En el Registro Público de la Propiedad, es la constancia manuscrita de un título, acto o hecho o circunstancia en los libros del Registro para que surta sus efectos hipotecarios..."¹⁵

INSCRIPCION. Es todo asiento practicado en un libro. -- "...En el Registro Público, es un asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se práctica en el libro de inscripciones y en que se hace constar de un modo completo la constitución, modificación o transmisión de un derecho real inmobiliario..."¹⁶

ACTO. Es una manifestación de voluntad humana, esto quiere decir que es la realización de una actividad que se quiere-

15 ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. pág. 5

16 ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. Pág. 5

o que se debe.

De lo antes expuesto, se concluye que la Anotación Preventiva es un Asiento, y no puede ser una inscripción puesto que no tiene las características que se señalan, ya que la anotación es un asiento provisional, caducable, de efectos transitorios y va a depender de una condición o de un término; además puede ser objeto de una anotación preventiva, no sólo un Derecho real, sino también un Derecho Personal; y de carácter accesorio porque va a depender de una inscripción, en donde el fin de la misma no es modificar el contenido de la inscripción, si no de algún modo va a afectar la disposición material y jurídica del Derecho que protege.

Nuestro Código Civil no nos da un concepto de Anotación Preventiva y sólo nos señala los actos o hechos que dan origen a la realización de la misma, encontrándose establecidos en el artículo 2894 del Código Civil Vigente en el Estado de México, que a la letra dice: "Se anotarán preventivamente en el Registro :

I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

I. Bis. Los contratos y convenios otorgados en escritu-

ra pública o en documentro privado que transfieran la posesión de bienes inmuebles, como preliminar de ventas futuras, sean - plenas, con reserva de dominio o bajo condición suspensiva;

II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o -- contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V. Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el Registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el artículo 2704 de éste Código.

VII. Las declaraciones de expropiación o de ocupación, - temporal de bienes inmuebles por razones de orden público.

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo - que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos - de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro, y

IX. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo - con este Código y otras leyes".

En lo que respecta a las resoluciones dictadas por la -- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA en lo relativo a la figura en estudio, no se ha dictado alguna que la contemple como se ha venido estudiando, pero existe la siguiente que a la letra dice:

"REGISTRO PUBLICO, EFECTO DE LAS INSCRIPCIONES EN EL (LE GISLACION DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). De lo dispuesto en los artículos 2873, 2886, 2892, 2893, 2894 del Código Civil del - Estado de Tamaulipas, así como de lo dispuesto por el artículo 251, Fracción III, del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad, se advierte que las inscripciones en el Registro Público responden a la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica a la sociedad de los derechos que se inscriben, para poner de manifiesto la condición de los inmuebles en cuanto a sus modificaciones o mutaciones, desmembramientos, gravámenes y restricciones que limitan su valor y -- circulación, con la finalidad de évitara fraudes y abusos provenientes de ocultaciones e imprimir cértidumbre y seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que ve a las partes y a terceros. Concretamente, **la anotación de una demanda en el Re-- gistro, tiende a preservar la cosa material del litigio para - que cualquier tercero adquirente, estando en posibilidad de conocer la restricción que pesa sobre el bien, resulte perjudicado con lo que se resuelve en el juicio respectivo".**

Amparo Directo 1575/1969. José Sandoval García. Junio 12 de 1970. 5 votos. Ponente: Maestro Mariano Azuela. 3a Sala, -- Séptima Epoca, Volumen 18, Cuarta Parte. Pág. 85.

1. NATURALEZA JURIDICA.

Una vez que se han proporcionado y analizado los conceptos de la Anotación Preventiva, se procederá al análisis de la Naturaleza Jurídica de la misma:

Como se desprende de la lectura de los conceptos, así como de las doctrinas dadas por los estudiosos del Derecho, se puede decir. La Anotación Preventiva, es un asiento provisional, principal y a la vez accesorio, de efectos transitorios.

1. Es provisional. Ya que va a depender de una condición o de un término y va a operar la caducidad en este tipo de asientos, además se dice que la anotación es un puente, porque se puede convertir en una inscripción definitiva o en una cancelación.

2. Es principal. Porque van a publicar derechos reales, o derechos personales, así como situaciones jurídicas de mera proyección inmobiliaria, o también proyectarán una pretensión

personal hacia el derecho real y en consecuencia se afirma -- que la Anotación Preventiva no es un "ius in re", sino sólo un "ius ad rem".

3. Es accesorio. Porque va a depender de una inscripción definitiva, la cual va a proteger un derecho real y la anotación va a afectar de alguna forma la disposición de ese de recho real que contempla la inscripción, y si no existiera la inscripción no podrá existir la anotación, ya que ésta no tendría una base sobre la cual se sostenga.

4. De efectos transitorios. Puesto que los derechos que consagra o protege son por determinado tiempo, ésto es, en tan to se resuelve ya sea en sentido afirmativo o negativo el dere cho que está protegiendo cuando se cumpla el término estipulado, así también, como ya se mencionó anteriormente y al transcurso del tiempo, la Anotación puede caducar y por consecuencia dejará de surtir efectos, por tanto para prevenir esta situación, se ha dispuesto que debe de solicitarse la renovación de la Anotación, es decir, se podrá pedir una prórroga de la - misma para que los efectos que produce no deje de producirlos.

II. CARACTERISTICAS.

Después de haber leído algunos autores que nos hablan de

las características de la Anotación preventiva, creemos conveniente clasificar a la misma en: Características de fondo y ca racterísticas de forma, y que a continuación explicaremos cada una de éstas y el porqué se hace esta clasificación:

1. Características de Fondo. Son aquellas situaciones - de Derecho que debe de tener una Anotación para su validéz, - las cuales son:

a) Temporalidad. Ya que es un asiento de duración limitada y por esta situación opera la caducidad, y sólo por - mandato judicial puede tener una duración indefinida.

b) Eventualidad. Ya que está sujeta a un procedi-- miento que puede resolverse en sentido afirmativo o negativo, o a un término.

c) Consensual. Esto es, debe de ser consentida por el titular registral del Derecho real consagrado en una inscrip- ción, y en caso negativo es ordenada por una Autoridad Judicial o Administrativa.

d) Medialidad. Puesto que no va a resolver una si- tuación jurídica, sino sólo es una medida de cautela y puede - convertirse en inscripción o en cancelación.

e) Publicidad. Porque da a conocer a los terceros

la realidad jurídica de una inscripción, así como también dará prioridad en los derecho anotados, publicará tanto derechos -- reales como derechos personales.

2. Características de forma. Que son los requisitos externos que deberá reunir una anotación preventiva. Y son:

a) Marginal. Toda anotación preventiva se deberá - realizar al margen de una inscripción definitiva.

b) Documental. Deberá ser solicitada la anotación por medio de testimonio notarial, documento privado certificado o por mandato judicial. Y

c) Deberá contener los requisitos o circunstancias que se mencionan en el documento, así como los nombres de las personas a las que favorece la anotación, al igual que el objeto motivo de la misma, la fecha de entrada y el número de folio con el que fue presentado el documento a la oficina, para su anotación, la fecha en que se realice la anotación e irá -- firmada por el Registrador y contendrá el sello de autorizar.

III. CLASES DE ANOTACIONES

Como lo hemos mencionado al principio del desarrollo del presente trabajo, en un procedimiento Registral se requiere en

la práctica de la utilización de varias clases de asientos, en consecuencia y atendiendo a la misma, procedimos a la siguiente clasificación:

1. Asientos de Presentación. Es la anotación que se hace en el Libro de entradas de la Oficina del Registro Público, de los documentos que ingresan a la misma, este libro es autorizado por el Director del Registro Público de la Propiedad, - en el cual se deberá de anotar el número progresivo de cada do documento, el día, la hora y el año, el acto jurídico, la persona que lo presenta, la autoridad que lo autorizã, los bienes - materiales objeto del acto o hecho y los nombres de los participantes.

2. Anotaciones Provisionales. Es la anotación que se ha ce al margen de una inscripción que se da como antecedente y - que va a ser motivo de cancelación porque va ser motivo de o-- tra inscripción. Este tipo de anotación es la que se realiza cuando se califica un documento registralmente y reúne los re quisitos exigidos por la Ley.

3. Avisos Preventivos. Son anotaciones temporales he-- chas al margen de una inscripción principal, los cuales son en víados por un Notario en donde se dá aviso de que una inscrip-

ción va a sufrir una modificación, un gravámen o se va a --
transmitir el derecho que consagra la misma.

4. Anotaciones Preventivas. Son asientos principales, -
de carácter provisional o temporal , son las que advierten un
lítigio, garantizan una acción personal y son el motivo del -
presente trabajo.

5. Notas marginales. Son anotaciones que se hacen al -
margen de una inscripción principal y sirven para relacionar
dos o más inscripciones principales, estas figuras se útili--
zan para hacer una relación entre inscripciones hechas en el
Libro primero, con las del Libro Segundo o Libro Tercero, etc

Una vez hecha la anterior clasificación, se procederá al
análisis de la clasificación de la Anotación preventiva que -
de acuerdo a la doctrina, se divide en:

"... 1. Por su objeto o finalidad especial se divide:

a) Anotación preventiva de situaciones inmo--
biliarias de contención judicial, y son las anotaciones de de--
mandas en sus varias manifestaciones.

b) De secuestro de bienes inmuebles o de prohi--
ción judicial o administrativa de disponer o enajenar de --
los mismos.

c) Anotaciones preventivas de títulos que por razones de defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asientos de inscripción (rechazos).

d) Las que constituyen una especial garantía registral.

II. Por su función:

a) Mera publicidad registral. Son las que sólo constatan en el Registro la existencia de una demanda judicial entablada frente a lo inscrito o en que se pide una incapacidad o prohibición judicial o administrativa de disponer o enajenar o de un secuestro judicial o de un título que por defectos no puede ser objeto de inscripción.

b) Constitutivas de especial garantía registral. Son aquellas que no sólo dan publicidad registral, sino que además constituyen una especial garantía de registro.

III. Por su grado de afección:

a) Las anotaciones preventivas que pueden permitir la enajenación de la finca o la constitución de gravámenes.

b). Las que cierran el registro de una finca.

IV. Por el modo de producirse:

a) De Oficio. Las que el Registrador debe to

mar por sí en los casos previstos por la Ley. Por faltas de índice en el Registro, por consulta del Registrador, por presentación sincrónica de títulos contradictorios, por suspensión de anotación de embargo en causa criminal en que tenga interés el Estado, por no poder inscribir a la vez la hipoteca por dote estimada.

b) Solicitad. Las que piden los interesados al Registrador.

c) Ordenadas. Las que ordena un Juez o Tribunal y Autoridad Administrativa.

V. Por su duración:

a) Duración predeterminada. Que es toda anotación preventiva realizada.

b) Duración indefinida o indeterminada. Son las judiciales que son objeto de prórroga..."¹⁷

¹⁷ ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. pág. 3.

CAPITULO III

OBJETO Y FINALIDAD DE LA ANOTACION PREVENTIVA 1. CONSECUENCIAS JURIDICAS.

Son objeto de Anotación preventiva, todos aquellos actos y hechos jurídicos realizados entre el titular registral de una inscripción principal y un tercero, ya para asegurar la transmisión de un Derecho Real, ya para garantizar un Derecho Personal que trasciende al orden inmobiliario, ya por intervención propia de un tercero, por un no cumplimiento a una obligación nacida fuera de la esfera registral o por una violación a sus derechos adquiridos fuera de esta esfera, y que trae como consecuencia su apersonamiento al Registro, para que los derechos adquiridos le sean reconocidos, respetados y preferidos.

Al exponer el objeto de la Anotación preventiva, ha surgido una figura jurídica muy importante del Derecho Registral y nos referimos al TERCERO, cuyo concepto se expone a continuación: "...aquella persona jurídica oficial o particular que no siendo parte, resulta interesada de alguna manera por tener algún derecho o interés jurídico concreto, relacionado con lo inscrito de cualquier clase..."¹⁸

¹⁸ CASTRO MARROQUIN, MARTIN. Derecho Registral. Ed. Porrúa, S.A., México. 1962. pág. 345.

De lo antes expuesto, consideramos conveniente en distinguir al objeto de la Anotación Preventiva desde dos puntos de vista, los cuales son: De forma y de Fondo, que a continuación daremos explicación:

1. Objeto de forma. Son todos aquellos actos y hechos jurídicos anotados y que se encuentran encuadrados en la Ley, específicamente en el Artículo 2894 del Código Civil del Estado de México; así también y según Atard "...Son objeto de Anotación Preventiva los derechos reales imperfectos, derechos reales de titulación perfecta y de vida transitoria y derechos personales..."¹⁹

2. Objeto de Fondo. Que es el de proteger los derechos adquiridos por un tercero fuera de la esfera registral ya -- sean derechos reales o personales y que son trasladados a la esfera del Derecho Registral para que sean anotados y produzcan los efectos deseados por éste. Se dice también que la anotación preventiva tiene por objeto patentizar dentro de la -- historia jurídica y física de una finca situaciones jurídicas inmobiliarias, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor.

¹⁹ COSSIO Y CORRAL, ALFONSO. Op. Cit. pág. 4

De lo expresado, consideramos, y de acuerdo a la práctica registral, que el objeto de fondo es muy importante, y creemos conveniente decir: el principal objeto de toda anotación preventiva es **dar protección y seguridad jurídica al titular registral de la misma al que se le denomina TERCERO**, para que este se le prefiera o reconozcan los derechos que ha adquirido fuera de la esfera registral y que por alguna causa se ve en peligro de ser despojado de los mismos.

Una vez que hemos distinguido cuál es el objeto de la Anotación preventiva, pasaremos a estudiar la finalidad de la misma. Así pues, de la investigación que hemos realizado, consideramos como finalidad de la figura jurídica en estudio la siguiente:

a) **LA PUBLICIDAD.** Que se va a dar al acto o hecho jurídico realizado fuera de la esfera registral, que será el que va a dar origen a la Anotación Preventiva para que surta efectos "erga omnes", esto quiere decir, que el acto o hecho realizado deberá ser conocido por todo el mundo.

b) **DAR A CONOCER LA VERDADERA SITUACION JURÍDICA Y FÍSICA DE UN INHUEBLE.** Puesto que una anotación va a revelar los gravámenes, limitaciones, prohibiciones o desmembramientos

tos que contenga una inscripción principal que protege un derecho real sobre una finca o inmueble que detenta un titular registral; así también reporta la promesa de transmisión del derecho real consagrado en una inscripción, una garantía real o personal a la que está comprometido el titular registral.

Para lograr esta finalidad, se ha impuesto una obligación al Notario que autoriza un acto o hecho celebrado ante él; de dar un aviso al Registro Público de la Propiedad para que se haga la anotación preventiva al margen de la inscripción principal que ampara el Derecho real.

Y así está contemplado en el artículo 2867 del Código Civil Vigente en el Estado de México que a la letra dice: -- "...Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario dará un aviso preventivo acerca de la operación de que se trata al Registro Público..."

Otra obligación que se ha impuesto es al Registrador, el de hacer una anotación preventiva al margen de la inscripción principal, cuando un documento que es presentado para inscripción es rechazado por no cumplir con los requisitos exigidos ésto con la finalidad de seguir los cambios que se pretenda -

realizar, y así está establecido en el artículo 2894 Fracción V del Código Civil antes citado que dice: "Se anotarán preventivamente en el registro. V. Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el Registrador;".

c) **RESERVA EFICACIA REGISTRAL.** A un derecho real de vida actual no demostrado civilmente o registralmente y eficacia futura a un derecho real futuro, esto quiere decir, que cuando un tercero pretenda un derecho real o personal que ha nacido fuera del ámbito registral y que por alguna causa no es posible que ese derecho le sea transmitido, éste puede solicitar se le inscriba, haciéndose la anotación preventiva del derecho que pretende, hasta que el mismo sea demostrado por los medios legales idóneos y se convierta en inscripción definitiva o en cancelación.

d) **DAR PROTECCION REGISTRAL.** Esto es proteger al titular registral del derecho anotado contra las actitudes que realice el obligado (titular registral de la inscripción) y que sean contrarias al Derecho que tiene el tercero, durante la vigencia de la misma.

1. CONSECUENCIAS JURIDICAS.

Consideramos que las consecuencias jurídicas de la Anotación preventiva deben de ser estudiadas desde dos puntos de vista, los cuales son:

1. Como un NO HACER, por parte del titular registral de una inscripción definitiva y que consagra un derecho real, - al cual por medio de una anotación se le limita esa libre disposición de que goza del derecho, llegando hasta prohibirle - la disposición, a lo que en el mundo del Derecho Registral se le conoce como CIERRE DE REGISTRO.

Esto nos lleva a estudiar y a reflexionar lo importante que resulta la anotación preventiva de un acto o hecho jurídico realizado fuera del mundo registral y que es solicitada su anotación para surtir efectos "erga omnes", y si bien es cierto como nos dice la Doctrina que no afecta a la inscripción - que consagra el derecho real, sí lo limita en su disposición por parte del titular registral.

Consideramos que sí afecta al derecho consagrado en la -- inscripción y además lo limita, puesto que el titular regis-- tral no podrá disponer libremente de su derecho, ya que exis

te una anotación preventiva, ya sea de transmisión de ese derecho, de garantía real o personal, o modificación a la propiedad; y aunque sea por determinado tiempo, va a existir una afectación a ese derecho que le pertenece al titular registral y por consiguiente va haber un obstáculo para la realización de cualquier acto o hecho jurídico que pretenda realizar el titular registral, después de anotado un derecho de un tercero; para que tenga eficacia lo antes expuesto, es necesario la intervención del titular registral del derecho anotado, puesto que ya éste tercero va a tener un interés directo y legítimo; esto es, que se le respete su pretensión o se le prefiera en su derecho.

El Código Civil del Estado de México, nos señala las consecuencias jurídicas que produce la Anotación Preventiva en forma general, contenidas en el artículo 2895 que a la letra dice: "La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y en su caso, dará preferencia para el cobro de créditos sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

2. Desde el punto de vista de UN HACER, por parte del titular registral anotado, puesto que tiene derecho de hacer -

valer su derecho frente a otros derechos anotados iguales posteriores o no inscritos, este derecho se va a ejercer por la prioridad o la prelación que es contemplado por nuestro Derecho.

Así también va a preconstituir una prevención legal de fraude y facilitar el ejercicio de la acción pauliana o cualquier otra acción que proceda, y así está establecido en nuestro ordenamiento legal en su artículo 2895 en su párrafo Tercero con relación al 2706 del mismo ordenamiento, que a la letra dice: "Si el fiador enajena o grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto por el artículo 2704 y de la operación resulta la insolvencia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta".

Otra acción que le va a permitir al titular registral del Derecho anotado, es la de daños y perjuicios en contra de quienes posteriormente realizaron actos contrarios a la inscripción.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA ANOTACION DE HECHOS Y ACTOS JURIDICOS

- I. QUIENES PUEDEN PEDIR LA ANOTACION
- II. QUE ACTOS SON ANOTABLES.
- III. ELEMENTOS FORMALES QUE CONTIENE LA ANOTACION

El procedimiento que se debe de seguir para realizar una anotación preventiva, empieza por presentar ante la Oficialía de Partes de la Oficina Registral correspondiente, los documentos que contienen los actos o hechos jurídicos, que son los que dan origen a la realización de la Anotación.

Una vez que el documento es presentado ante la Oficina correspondiente, se aceptará dando un número de folio y sellando el documento con el sello fechador, el que contiene el día y la hora en que se presenta el documento; posteriormente el mismo se anotará en el libro de entradas, que es donde se lleva el control de entrada y salida de los documentos que se presentan a una Oficina Registral..

Hecho lo anterior, y el mismo día en que fueron presentados los documentos, se dará trámite pasando los mismos para CALIFICACION REGISTRAL, que es aquélla que va a realizar el Registrador, así como las personas encargadas de la Calificación a las que se les llama en la práctica Registral "Califi-

cadores", cuya labor será la de examinar que los documentos reúnan los requisitos necesarios y exigidos por los ordenamientos en cuanto a su legalidad, ésto es, que el documento sea auténtico, esté autorizado y sancionado por la autoridad correspondiente, la persona que solicita la anotación tenga la capacidad legal necesaria, se proporcionen dentro del cuerpo del documento los datos registrales de la inscripción que se va a perjudicar con la anotación, se exprese con claridad el acto o hecho que dará origen a la anotación, así como el inmueble que se afecta, el nombre o nombres de las personas a cuyo favor se encuentra inscrito, y copia del documento. Ya que se realizó la calificación registral, el documento puede seguir distintos procedimientos que dependerán de la calificación, ya que si el documento reunió los requisitos exigidos por la Ley, el mismo pasará a calificación fiscal, sino, será negada su anotación y se procederá a ser RECHAZADO. Lo que se explicará más ampliamente a continuación.

1. Si el documento pasó a calificación fiscal, ésto es, porque reunió todos los requisitos necesarios y exigidos por la Ley; el fin de pasarlos a calificación fiscal es para calcular los derechos que deberán de pagarse para la realización de la Anotación, la que se hará basándose en el acto o hecho que contenga el documento y de acuerdo a la Ley de Hacienda del -

Estado de México que en su Título Segundo, de los Derechos, Capítulo Primero, de los Derechos por Servicios Prestados por las Autoridades del Registro Público de la Propiedad y específicamente lo referente a las Anotaciones en el Artículo 27 - Fracción II de la mencionada Ley.

2. Si el documento es rechazado, éste es, porque no reunió todos los requisitos necesarios y exigidos por la Ley. Dependiendo de los requisitos que le falten al documento, será "Rechazado" o "Suspendida su Anotación", es decir, si el documento es rechazado, porque le falta algún requisito esencial, como puede ser: Que no proporcione los antecedentes de registro de la inscripción que resultará perjudicada, no conste con claridad el acto o hecho que se pretende anotar, no conste la capacidad legal de las partes o de sus representantes, venga de autoridad no competente, no pertenezca a la jurisdicción en competencia al Registro en donde se presentó el documento, etc en este caso, se le procederá hacer la liquidación de RECHAZO que se encuentra regulado en el artículo 34 de la Ley de Hacienda del Estado de México, para que sea pagado por el particular interesado y le sea devuelto el documento el que irá acompañado por el fundamento en el que se le hará saber el motivo del rechazo.

En caso de que el documento haya sido presentado por Oficio de alguna autoridad Administrativa o Judicial, el rechazo se hará por oficio, contestando a la autoridad que envió el documento el que deberá de ir motivado y fundamentado. Cuando - en el documento sea suspendida su anotación, es porque le falta algún requisito de forma como puede ser: No acompañe copia autorizada del documento, esten incompletos los antecedentes de registro, o falte algún otro requisito, se detendrá su anotación para que el error sea corregido o se cumpla con la prevención impuesta; una vez cumplida con la prevención o corregido el error, se pasará el mismo a calificación fiscal y se seguirá con el procedimiento..

Una situación importante que se deberá de cumplir al hacer la calificación registral, es de hacer una nota al margen de la inscripción principal, en la que se mencionará el acto o hecho realizado, la persona beneficiada, el número de entrada - (folio) y la fecha de entrada, en caso de que el documento sea negada su anotación, se le pondrá la leyenda de "no pasó".

Todos los documentos que sean calificados registral y fiscalmente; se notificará al público de la situación en que se encuentra su documento, por medio de una lista que se pondrá a la vista al público en la Oficina Registral, para que se siga

con el procedimiento registral.

Una vez que el particular es notificado de la situación de su documento, éste procederá a cumplir con lo ordenado en la lista, dependiendo de los casos que antes se han explicado. El tiempo que se debe de llevar en hacer la calificación Registral y fiscal de acuerdo con lo ordenado por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en su artículo 37, será de tres días hábiles, pero de acuerdo a la práctica registral, consideramos que cada oficina podrá poner el término necesario para la calificación de acuerdo al volumen de trabajo que tenga.

Cuando el interesado haya hecho pago de los derechos por el servicio prestado por el Registro Público, se procederá a pasar el documento a la siguiente etapa que es hacer la anotación del mismo, el que deberá hacerse al margen de la inscripción principal que va a ser afectada, procediendo a realizarse de acuerdo al método utilizado por cada Oficina Registral y -- que haya sido autorizado por la Dirección del Registro Público cuyos métodos a utilizar pueden ser: A puño y letra de la persona encargada de hacer anotaciones ó a dito (es la transcripción que se hace en papel blanco utilizando cinta o papel hectográfico y después por medio de gelatina se pasa al libro) .

El período que deberá transcurrir para que se realice una anotación de acuerdo al Reglamento del Registro Público ya mencionado, serán tres días hábiles y así lo establece en su artículo 37 Segundo párrafo que dice: "...En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes..."

Una vez hecha la anotación, al pie del documento que dió origen a la misma, se pondrá una certificación en la que se --mencionarán los antecedentes de registro bajo los cuales se hizo la anotación, la fecha, el nombre del Registrador e irá firmada por éste y sellada con el sello de la Oficina.

De dicho documento se quedará una copia en la Oficina Registral en la que también se anotarán los antecedentes de registro, la fecha en que se hizo la anotación, para formar el apéndice. Hecho lo anterior, el documento original, pasará a la oficialía de partes para que el mismo sea entregado al particular. De la entrega se hará constancia en el libro donde fue registrado el documento.

Cuando una anotación sea solicitada por Oficio, se hará todo el procedimiento ya indicado y además se contestará por --

Oficio que dirigirá el Registrador a la autoridad que envió el documento, haciéndole notar que ha sido cumplido lo ordenado.

En caso de anotación de demandas, lo que se devolverá será sólo el Oficio de contestación por parte del Registrador de que lo solicitado ha sido cumplido, toda vez que las copias -- certificadas de la demanda se quedarán en la oficina para que se integren al apéndice respectivo.

I. QUIENES PUEDEN PEDIR LA ANOTACION.

De acuerdo a la Doctrina en que se basa nuestro Derecho y de acuerdo también a las características del Derecho Registral, se ha determinado que el Registro puede ser solicitado -- por cualquier persona que tenga interés directo y legítimo en que se realice una inscripción o anotación, y así se especifica en el artículo 2869 del Ordenamiento Legal antes citado que dice: "La inscripción o anotación de los títulos en el registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Analizando lo ordenado por el precepto legal antes transcrito, se puede hacer la siguiente clasificación y atendiendo

también a la práctica que se ha realizado en la Oficina del --
Registro Público de la Propiedad de Texcoco, México.

1. Cuando es solicitada por el titular registral de una inscripción principal en la que se consagra un Derecho Real, - para garantizar una obligación personal que va a trascender al orden inmobiliario. Ejemplo una FIANZA.

2. Solicitada por un Tercero. Cuando éste tenga un interés legítimo y directo sobre el derecho que consagra la inscripción principal, porque haya nacido fuera de la esfera Registral y el que deberá ser acreditado por medio del procedimiento judicial idóneo y como ejemplo se tienen a todas aquellas demandas promovidas y de las cuales se solicita su anotación preventiva y que sujetan a una litis el derecho consagrado en un inscripción principal, así como también el objeto material de esa inscripción (el inmueble), ya sea para que se le respete y - otorgue el derecho que reclama o se le prefiera en el mismo.

3. Por el representante legal, apoderado o albacea que - haya acreditado su personalidad ante las autoridades competentes y se haga constar en el documento del que se solicita su anotación.

4. Por el Notario, Juez o autoridad administrativa que autoriza el documento en el que se contiene el acto o hecho -- realizado y del que se pide su anotación.

II. QUE ACTOS SON ANOTABLES.

De acuerdo a la forma en que hemos venido desarrollando - el presente tema, consideramos que hay actos y hechos jurídicos anotables, que se van a diferenciar dependiendo de la causa que les den origen y por tanto se dice que:

UN ACTO. Es aquella relación jurídica que va a existir - entre el titular registral y un tercero ante una autoridad, en la que se va a dar nacimiento a una situación jurídica que va a crear derechos para ambas partes, ejemplo, una compra-venta, de la que se pide su anotación en el Registro y al que se le llama AVISO PREVENTIVO, que da el Notario ante el cual se -- realiza la operación, para que se tome razón al margen del asiento respectivo y que con ésta situación se asegura un derecho adquirido. Otro acto anotable es una Fianza, que celebrará el titular registral de una inscripción principal con un -- tercero y ante una Institución autorizada para expedir fianzas ya sea que este comparezca como fiador o como contrafiador. - Así también, consideramos como actos anotables las Cancelacio-

nes, las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal los convenios o contratos celebrados para la transmisión de la posesión de bienes inmuebles.

UN HECHO. Son aquellas situaciones que son creadas por un no cumplimiento a una obligación por parte del titular registral o por una afectación a los derechos de un tercero, y que van a dar origen a un procedimiento administrativo o judicial, como ejemplos tenemos el Juicio Ejecutivo Mercantil que da origen al embargo, todas aquellas demandas promovidas judicialmente para solicitar la nulidad de una inscripción, o para probar el derecho que se tiene porque se adquirió fuera de la esfera registral, para el cumplimiento de un contrato de promesa de venta, las que prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, cuando un documento haya sido negado.

III. ELEMENTOS FORMALES QUE CONTIENE LA ANOTACION.

En el Desarrollo de este capítulo, explicaremos la forma en la que se debe de realizar una anotación preventiva, éstos son los requisitos que deberá contener al hacerse la anotación al margen de la inscripción principal, atendiendo a lo experimentado en la práctica registral realizada.

La anotación preventiva se realizará al margen de la inscripción principal que contiene el derecho real que se pretende afectar, ésta ocupará todo el margen que contenga el libro, contendrá un extracto del documento que le da origen, cuyos -- elementos deberán ser: Los nombres de las partes, el acto o hecho que contenga, el tipo de documento de que se trate, la personalidad del que solicita la anotación, las cantidades que se mencionen, la autoridad que ordena la anotación, la fecha en la que se hace la anotación, el objeto que se afecta (inmueble), el nombre del Registrador y contendrá además la firma de éste y el sello de autorizar de la Oficina, además de llevar una leyenda que diga " se agrega la copia simple al legajo del mes -- en curso".

En esta transcripción que se realiza del documento, no se deberán usar abreviaturas y las cantidades que se transcriban deberán ser escritas con letra, además cada anotación que se -- haga deberá ir numerada progresivamente.

De acuerdo a la práctica registral, cuando se realice una anotación, se deberá mencionar el día en que fue presentado el documento, así como el número de folio que le correspondió al darle entrada, esto se hace notar por el Principio de Priori-- dad que en nuestro derecho se conoce como "Prelación", que tie

ne por objeto, que desde la fecha en que es presentado para su anotación empiece a correr los efectos contra terceros, para - que en caso de preferencia de derechos, se tome como base la presentación del documento al Registro (fecha) y no así el pago de los derechos por la anotación.

Para constancia de todo lo antes expuesto, presento un esquema de una ANOTACION PREVENTIVA, realizada en los Libros del Registro Público de la Propiedad de Texcoco, México.

CAPITULO V

CAUSAS DE EXTINCION O CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA

- I. POR AUTORIDAD QUE EMITIO EL ACTO
- II. POR VOLUNTAD DE LAS PARTES
- III. POR CADUCIDAD
- IV. DE OFICIO, POR EL REGISTRADOR

Del estudio que se ha venido realizando de la Anotación Preventiva, se ha deducido que es una figura jurídica con vida limitada, puesto que lleva implícita una condición o un término y ésto va a traer como consecuencia la extinción o cancelación de la misma.

De lo antes expuesto, se desprende la utilización de -- dos vocabulos que son: la extinción y cancelación que es necesario distinguir a cada uno para comprender porqué se utiliza indistintamente dichos vocabulos , y así poder determinar cuales son las causas que dan origen a éstos..

1. EXTINCION DE LA ANOTACION PREVENTIVA.

Nos dice Roca Sastre que "... la anotación preventiva - se extingue cuando deja de surtir efectos al devenir inoperante de una función específica..."²⁰ Esto és, va a dejar

²⁰ ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. Pág. 5

de surtir efectos "erga omnes", por alguna causa como puede ser: por el transcurso del tiempo (caducidad), por su conversión en inscripción definitiva o porque se decrete la nulidad de la misma.

2. CANCELACION DE LA ANOTACION PREVENTIVA.

Cancelar significa anular, hacer ineficáz un instrumento público, una inscripción en registro, una nota o una obligación que tenía autoridad y fuerza en Derecho Registral. Roca Sastre nos dice "...La cancelación es dejar sin efecto formalmente un asiento registral, equivale a destruir, borrar o aniquilar el contenido registral..."²¹, así también sigue diciendo que "... la cancelación no significa otra cosa que un medio para certificar formalmente una extinción ya producida de un asiento o sea, para borrar o eliminar formalmente de los libros..."²².

Después de haber dado como concibe la Doctrina a la extinción y a la cancelación, podemos concluir que toda anotación preventiva se va a extinguir jurídicamente por alguna causa como puede ser: por caducidad, conversión en inscrip-

²¹ ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. Pág. 5
²² ROCA SASTRE, RAMON MA. Op. Cit. Pág. 5

ción o por nulidad, y que va a ocurrir fuera de la esfera registral, ésto es que el registro no va a intervenir para que ocurran estas situaciones y que se van a dar durante el proceso que se siga, ya sea judicial o administrativamente, y para que esta extinción se realice en forma efectiva en los libros, se requiere de la figura jurídica denominada CANCELACION, que es la forma que se utiliza en la práctica registral para que una inscripción o anotación dejen de existir materialmente.

El Código Civil del Estado en Vigor, en su artículo - 2880 a la letra dice: "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción". De la lectura del mismo se desprende que nuestro Código considera a la extinción en forma general, o sea es la generalidad y como especie a la cancelación, pero no nos define o da un concepto de ambas figuras.

Una vez expuesto lo que entendemos por extinción y cancelación, pasaremos a exponer las formas por las que se podrá solicitar la cancelación de una anotación preventiva, ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad.

I. POR AUTORIDAD QUE EMITIO EL ACTO.

Cuando una anotación preventiva es ordenada su inscripción por una autoridad judicial o administrativa a través de un Oficio, y se refiere a un embargo, secuestro o demanda, - se dice que ésta debe de ser ordenada su Cancelación por la misma autoridad o de la que le sustituya legalmente, puesto que esta autoridad es la que está conociendo del juicio que se está sosteniendo entre el titular Registral de la Anotación preventiva (actor) y el titular registral del derecho -- real de la inscripción principal (demandado) y hasta que alguno de ambos demuestre su derecho y haya una resolución, se ordenará la cancelación de la anotación.

II. POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.

Se procederá a la cancelación de una anotación preventiva por voluntad de las partes, cuando el consentimiento de las mismas se haga constar en una forma fehaciente y se requiere de los siguientes requisitos:

1. Que sean legítimas.
2. Que tengan la capacidad para celebrar el acto.
3. Hagan constar su voluntad de una manera auténtica.

La forma de hacer constar los requisitos señalados, se-

rá por medio de una escritura hecha ante notario, y así lo dispone el Código Civil ya antes citado en su artículo 2882 "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública". Procederá la cancelación aún cuando la anotación haya sido ordenada por una autoridad judicial o administrativa y así se establece en el artículo 2881 del Ordenamiento legal ya citado que establece: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió la inscripción o anotación debida a hecho o hechos que no requieran la intervención de la voluntad".

III. POR CADUCIDAD.

De acuerdo a la Doctrina nos dá el siguiente concepto: "...Caducidad es la sanción que se pacta o se impone por la Ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente la conducta positiva para hacer que nazca, o para que se mantenga vivo un

derecho sustantivo o procesal, según sea el caso..."²³

Una vez transcrito el concepto de caducidad y como ya se mencionó anteriormente, opera la caducidad en la Anotación preventiva, por el simple transcurso del tiempo, éstos, en nuestro Derecho Registral se ha establecido como característica de la anotación, la temporalidad y de acuerdo al concepto dado, se ha establecido que el simple transcurso del tiempo va a traer como consecuencia la extinción de la misma, lo que quiere decir, que dejará de surtir efectos contra terceros y así está establecido en nuestro Código Sustantivo en Vigor que establece en su artículo 2886 "Las anotaciones preventivas cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación.

²³ GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Quinta edición. Editorial Cajica, SA. Puebla. Pág.858

lación de dicho asiento".

Como se desprende del númeral antes transcrito, cualquier anotación preventiva sea cual fuere su origen, caducará a los tres años, y para que se proceda a solicitar su cancelación en los libros del Registro Público de la Propiedad, tratándose de embargos judiciales, la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, ha sostenido que: **"NO BASTA EL SOLO TRANS--CURSO DEL ~~TERMINO~~ DE TRES AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA INSCRIPCION DE UN EMBARGO, PARA QUE SE PUEDA ORDENAR SU CANCELACION, SINO QUE ES NECESARIO QUE ESE LAPSO COINCIDA CON UNA - ABSOLUTA INACTIVIDAD PROCESAL POR IGUAL TIEMPO, IMPUTABLE AL ACTOR, QUE HAGA RACIONALMENTE PRESUMIR, PARA EXPLICAR TAL I--NACTIVIDAD, LA EXISTENCIA DE NOVACION, TRANSACCION O ALGUN O TRO ARREGLO ENTRE LAS PARTES QUE DEBA PRIVAR DE FUERZA AL EMBARGO".**

Quinta Epoca.

Tomo XL	HUERTA LAMBERTO DELA, SUCN. DE	1133
Tomo LII	BANCO DEL ESTADO DE MEXICO, SA.	1558
Tomo LVIII	GODOY ENRIQUE	1121
Tomo LXXIII	MOLINA WISTANO	1020
Tomo LXXV	NAJERA GENOVEVA	3036

JURISPRUDENCIA 314 (QUINTA EPOCA), PAG. 954. VOLUMEN 3a SALA CUARTA PARTE, APENDICE 1917-1975; ANTERIOR APENDICE 1917-1965.

JURISPRUDENCIA 298, PAG. 912; EN EL APENDICE DE FALLOS 1917-1954.

JURISPRUDENCIA 888, PAG. 641 (EN NUESTRO VOLUMEN CIVIL TESIS 1678, PAG. 772).

En consecuencia para que cualquier interesado solicite la cancelación de una anotación de embargo por caducidad, éste debe de fundar su petición en la inactividad procesal - que el Juzgado donde se esté trámitando el juicio respectivo deberá hacer constar, y así por escrito que presente el interesado en el cual se haga constar por autoridad competente - la certificación de las firmas y acompañado del documento en el que se acredite la caducidad procesal del juicio, o transacción realizada o novación, se solicitará la Cancelación - de la Anotación.

Esto tiene su razón de ser, ya que puede operar la caducidad registral, pero no la caducidad procesal, puesto que si por alguna causa el proceso se alarga más de tres años -- sin que se haya dejado de actuar, no se podrá pedir la cancelación por caducidad de la anotación de embargo, puesto que el proceso está vigente y además porque se violaría el artículo 14 Constitucional que consagra la garantía de audiencia, puesto que no se ha resuelto el juicio respectivo y ninguna de las partes han demostrado su derecho. Así lo sostiene la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION que a la letra dice: **"PARA QUE PUEDA CANCELARSE UNA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO, DEBE OIRSE A LA PERSONA EN CUYO BENEFICIO SE HIZO EL REGISTRO, PORQUE LAS PREVENCIÓNES DEL ARTÍCULO 14 CONS**

TITUCIONAL ESTAN POR ENCIMA DE CUALQUIER OTRO PRECEPTO LEGAL".

Quinta Epoca:

Tomo XVII	GALVEZ ARCADIO	PAG. 1079
Tomo XXV	PENICHE RUDESINDO	" 802
Tomo XXVIII	TELLEZ AMBROSIO	" 565
	CASTRO DARIO GABINO	" 1450
Tomo XXXII	GOMEZ OCHOA LORENZO	" 971

JURISPRUDENCIA 315 (QUINTA EPOCA), Pág. 956. VOLUMEN 3a SALA, CUARTA PARTE, APENDICE 1917-1975; ANTERIOR APENDICE 1917-1965.

JURISPRUDENCIA 299, Pág. 915; EN EL APENDICE DE FALLOS 1917-1954.

JURISPRUDENCIA 889, Pág. 1642 (EN NUESTRA ACTUALIZACION I CIVIL, TESIS 1994, Pág. 982).

IV. DE OFICIO, POR EL REGISTRADOR.

De acuerdo al sistema implantado en nuestro Derecho, y de acuerdo a lo estudiado, el registro de actos y hechos jurídicos, es solicitado de parte interesada y rogada su anotación, en consecuencia una anotación preventiva no podrá ser cancelada de oficio por el Registrador, sino que tendrá que ser rogada su cancelación, ya sea por orden judicial, o a petición de parte interesada por los medios antes indicados.

Consideramos que las cancelaciones que deberá realizar el Registrador de oficio, serán: Las notas de relación del Libro Primero, con el Libro Segundo o Tercero, cuando el de-

recho es transmitido, los avisos preventivos cuando sea inscrito el testimonio a que se refiere el mismo y las anotaciones preventivas cuando éstas se conviertan en inscripción.

CONCLUSIONES

En el desarrollo de la investigación realizada para la elaboración de la presente Tesis, y después de haber superado los obstáculos que surgieron durante la misma, puesto que la mayoría de los autores que tratan el presente tema son de países como Alemania, Francia, Suiza, etc. y en estos países el Derecho Registral está constituido para constatar y dar -- validéz jurídico a todos aquellos actos y hechos jurídicos celebrados por los particulares, siendo requisito indispensable la inscripción de los mismos para que tengan valor y fuerza legal y sean reconocidos por las partes y surtan efectos "erga omnes".

Lo que no ocurre en otros países como el nuestro, ya -- que de acuerdo a lo recopilado de otros Derechos y en especial de España, el Registro Público está establecido sólo para declarar los actos y hechos jurídicos realizados entre los particulares, ésto es, la función del Registro Público es anunciar a los demás del acto y hecho acontecido fuera de la esfera Registral, dándose opción de inscribirse o no; así pues, aunque no sean inscritos siguen existiendo y surtirán efectos aunque sólo sea entre las partes, pero no dejan de existir.

Otro punto que creo necesario comentar es la disposición del titular Registral de una Inscripción; la Doctrina establece que: el Derecho del titular registral de la inscripción, sólo se limita, pero no se afecta con la anotación, por lo -- que nuestro Código Civil ha establecido los casos en los cuales el titular registral puede disponer del derecho que le -- pertenece aún cuando exista una anotación y no se perjudiquen los derechos de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Como tercer punto a comentar es: la anotación preventiva cualquiera que sea su origen tiene como fin ya sea la inscripción definitiva, o la cancelación de la misma, señalando que -- está última se deberá de solicitar por los medios idóneos, -- como son: si es ordenada la anotación por Autoridad Judicial, o administrativa, la misma deberá de ser cancelada por la autoridad que la ordenó, ya que considero que ante dicha autoridad se ha resuelto un derecho que está en conflicto. Así pues y de acuerdo a la práctica que he experimentado en una Oficina Registral, me ha llamado la atención el caso de que algunos -- individuos solicitan la cancelación de una Anotación Preventiva cualquiera que sea su origen por medio de un escrito dirigido al Registrador de la Propiedad de la Oficina correspondiente, fundando la misma en la CADUCIDAD de la Anotación, --

que se establece en el artículo 2886 de nuestro Ordenamiento legal Sustantivo.

Una vez hechos los comentarios anteriores, pasaré a dar las conclusiones que he deducido del estudio realizado referente a la ANOTACION PREVENTIVA DE ACTOS Y HECHOS JURIDICOS - EN EL REGISTRO PUBLICO.

PRIMERA: Considero, que todo acto y hecho jurídico que dé como consecuencia la realización de una Anotación Preventiva, ésta deberá de asentarse en los libros del Registro Público de la Propiedad, toda vez que de ésta figura depende la seguridad y/o preferencia que se deben a los terceros, que pretendan el cumplimiento de una obligación, el reconocimiento de un Derecho o la preferencia en la adquisición de un Derecho, puesto que si no se llegara a anotar un acto o hecho, - las consecuencias que trae son:

1. La imposibilidad por parte del tercero de poder ejercer alguna acción que le permita demostrar el derecho que pretende.

2. Una "libre disposición por parte del titular registral de una inscripción principal", ocasionando con ésta conducta el no cumplimiento de un deber y así también cometiendo un delito en contra del tercero.

3. Una no afectación ni limitación al derecho del titular registral de la inscripción.

SEGUNDA: En cuanto al derecho del titular registral de una inscripción principal, se limita y además se afecta, puesto que al hacer una anotación al margen de un asiento, éste - querrá decir que hay una tercera persona que tiene pendiente un derecho, ya sea a adquirir el objeto material de la inscripción, o asegurar una obligación personal y que trasciende al derecho real, y si el titular registral pretende disponer de su derecho, esto es, pretende enajenar el objeto material de la inscripción o afectarlo en alguna otra forma como sería el subdividirlo, no lo podrá realizar, ya que garantiza una obligación personal o real que contrajo el titular registral, excepto que sea con consentimiento del titular registral de la anotación, en donde éste manifieste expresamente su consentimiento para que se realice el acto que pretende aquél, puesto que consideramos que lo que se persigue en sí con la anotación preventiva, **es dar seguridad jurídica al tercero que pretenderá demostrar su derecho** a adquirir el objeto material de la inscripción, o a que se le prefiera en su Derecho, que concluirá en la adquisición material de la cosa (inmueble); o que se decrete jurídicamente la venta de ese inmueble para que se cumpla con la obligación personal a que estaba sujeto

el titular registral de la inscripción.

TERCERO: La cancelación de una Anotación Preventiva, deberá de realizarse por la autoridad que la ordenó, ya sea administrativa o judicial. Así también se podrá solicitar la cancelación por los siguientes medios, siempre y cuando reu--nan los requisitos que se señalarán.

1. Cuando sea solicitada por el titular registral de la anotación, podrá comparecer otorgando su consentimiento ya -- sea en escritura pública o en escrito privado, debidamente -- certificado por autoridad competente de ser la persona que -- comparece y haber demostrado su personalidad, y de que conste en el documento en forma fehaciente la voluntad de éste en -- cancelar la anotación por las razones que se harán constar.

2. Cuando sea solicitada por el titular registral de la inscripción, que podrá comparecer también en escritura pública o en escrito privado debidamente certificado por autoridad competente, en el que se demuestre que ha sido cumplido el deber que tenía con el acreedor (titular registral de la anota--ción), o en su caso que éste le ha manifestado su consentimiento para que la misma sea cancelada por haber satisfecho su derecho, además de haber comprobado ante la autoridad su personalidad.

3. Cuando sea solicitada por un tercero, podrá compare-

cer por escritura pública o escrito privado, debidamente certificado ante autoridad competente en el que se haga constar fehacientemente el derecho que tiene para comparecer, y además la causa por la cual solicita la cancelación que podrá ser: porque el derecho que se reclama fue satisfecho de alguna forma y no se procedió a la cancelación de la nota, o cuando el titular registral de la Anotación Preventiva le manifieste su consentimiento en forma fehaciente para que se realice la cancelación de la anotación.

Cuando alguno manifieste como causa para la cancelación de la Anotación Preventiva la CADUCIDAD, y fundamente su petición en el artículo 2886 del Código Civil Vigente en el Estado de México, no basta que así lo manifieste, que por el simple transcurso del tiempo se cancela la anotación, ya que haciendo el estudio más a fondo de ésta situación, encontramos que la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, nos menciona que: **no basta el simple transcurso del tiempo para solicitar la cancelación de una Anotación Preventiva de embargo o que venga de autoridad judicial, sino que se necesita que se demuestre que efectivamente hay una inactividad procesal judicial para que se solicite la cancelación y proceda la misma.**

Por tanto, podrá comparecer el solicitante en escritura-

pública o escrito privado debidamente certificado por autoridad competente, en el que se hará constar la personalidad con que comparece (demostrar su interés) en forma fehaciente y -- acompañado de la certificación que haga el Juez ante el cual se está siguiendo el juicio, en la que haga costar la INACTIVIDAD PROCESAL de dicho juicio.

BIBLIOGRAFIA

1. BANUELOS SANCHEZ, FROYLAN.
Derecho Notarial, interpretación, teoría, práctica y Jurisprudencia; 3a. edición, Editorial Cárdenas. México. 1984.
2. CAMPUSANO Y HORMA, FERNANDO.
Legislación Hipotecaria. 2a. edición. Editorial Reus, SA Madrid. 1926.
3. CARRAL Y DE TERESA, LUIS.
Derecho Notarial y Derecho Registral, 8a. edición. Editorial Porrúa, SA. México. 1984.
4. CASTRO MARROQUIN, MARTIN.
Derecho de Registro, su reorganización y unificación. -- Editorial Porrúa, SA. México. 1962.
5. COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.
Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a. edición aumentada. Editorial Porrúa, SA. México. 1979.
6. CHAVEZ PADRON, MARTHA.
El Derecho Agrario en México, 6a edición actualizada. Editorial Porrúa, SA. México. 1982
7. DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO.
Instituciones de Derecho Hipotecario. 2a. edición. Editorial Bosch. Barcelona . 1956.
8. GARCIA-PELAYO Y GROSS, RAMON.
Nuevo Diccionario Larousse Manual Ilustrado. Ediciones Larous. México, D.F.
9. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.
Derecho de las obligaciones. 5a edición, Editorial Cajica, SA. Puebla, Puebla. 1980.
10. HEDEMANN, J.W.
Derechos Reales. Versión Española y notas de José Luis Díaz Pastor. Notario de Madrid. Manuel González Enriquez Notario. Vol. II, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. 1955.

11. MUÑOZ, LUIS.
Derecho Civil Mexicano, Derechos Reales, Derechos Sucesorios. Tomo II. Ediciones Modelo. México, DF. 1971.
12. NUSSBAUM, ARTHUR.
Tratado de Derecho Hipotecario, una introducción sobre los principios generales del Registro Inmobiliario. Traducido de la segunda Edición Alemana. Madrid. 1924
13. PALOMAR DE MIGUEL, JUAN.
Diccionario para Juristas. Mayo Ediciones, S. de R.L. México. 1981.
14. PEREZ LASALA, JOSE LUIS.
Derecho Inmobiliario Registral, su desarrollo en los países latinoamericanos. Editorial Depalma, Buenos Aires 1965.
15. ROCA SASTRE, RAMON MARIA.
Derecho Hipotecario. 7a. edición. Tomo III. Editorial Bosch. Casa Editorial, SA. Urgel 51 Bis. Barcelona. 1948
16. ROCA SASTRE, RAMON MARIA.
Instituciones de Derecho Hipotecario (registros). Barcelona. 1948.
17. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.
Derecho Hipotecario Mexicano, Editorial Porrúa. México, DF. 1945.
18. SANCHEZ MEDEL, RAMON.
Teoría General del Contrato. Contrato en especial. Registro Público de la Propiedad. 4a edición. Editorial Porrúa, SA. México. 1978.
19. TREVIÑO GARCIA, RICARDO.
Contratos Civiles y sus Generalidades, parte general de los contratos. Contratos Civiles en Particular. Registro Público de la Propiedad. Tomo II, 4a edición. Editorial Font, SA. Guadalajara, Jalisco. 1982.
20. JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
Tesis sobresalientes, 1971-1973. Segunda Edición. Actualización III, Civil, 3a. Sala Civil. 1984.

21. JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
Tesis sobresalientes, 1974-1975. 2a edición. Actualización IV Civil, sustentada por la 3a. Sala Civil. 1984.
22. CODIGO CIVIL.
Para el Distrito Federal. 48 edición.
Editorial Porrúa, SA. México. 1985.
23. CODIGO CIVIL.
Para el Estado Libre y Soberano de México, con sus reformas. 5a. edición. Editorial Cajica, SA. Puebla, Puebla, 1986.
24. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.
Comentado por el Lic. Guillermo Colín Sánchez.
Ediciones de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, Toluca México. 1974.
25. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Ediciones del Gobierno del Estado de México, Reglamento y Bases Normativas. 1986.