

688
2ei



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

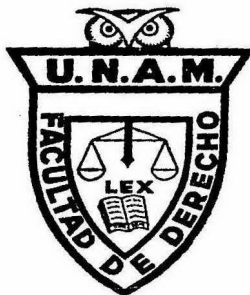
**SUPLENCIA DE LAS DEFICIENCIAS EN LOS
DOCUMENTOS SUJETOS A CALIFICACION REGISTRAL**

TESIS PROFESIONAL

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

SEVERO SERGIO RAMOS ANGULO



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

I N D I C E

SUPLENCIA DE LAS DEFICIENCIAS EN LOS DOCUMENTOS SUJETOS A CALIFICACION REGISTRAL

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I.- SISTEMAS REGISTRALES.	
a).- Sustantivo.	5
b).- Constitutivo.	9
c).- Declarativo.	11
CAPITULO II.- PRINCIPIOS REGISTRALES.	
a).- Publicidad.	17
b).- Inscripción.	19
c).- Especialidad.	22
d).- Consentimiento.	24
e).- Tracto Sucesivo.	26
f).- Rogación.	28
g).- Prioridad.	30
h).- Legalidad.	33
i).- Legitimación.	37
j).- Fé Pública.	40
CAPITULO III.- CALIFICACION REGISTRAL.	44
CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION.	54
CAPITULO V.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES.	
a).- Internos. Registro Público de la Propiedad.	72
b).- Externos. Tribunal de lo Contencioso Administrativo.	74

c).- Impugnación de la calificación registral ante los Tribunales del fuero común.	79
d).- Juicio de Amparo.	80
e).- Necesidad de la aplicación de la suplencia de las deficiencias en materia registral.	84

CAPITULO VI.- CONCLUSIONES.	91
BIBLIOGRAFIA.	95

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

El día ocho de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro, fué publicado en el Diario Oficial de la Federación, el acuerdo presidencial por el que se dispone la simplificación administrativa, con la finalidad de reducir y agilizar los trámites, dar transparencia a los procedimientos que se realicen en las dependencias y entidades de la administración pública federal.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio como organismo de orden público e integrante del Departamento del Distrito Federal, se involucra en las directrices del titular del poder ejecutivo trazadas en el propio acuerdo.

La primera finalidad de éste trabajo es introducir un elemento nuevo en el campo del derecho registral, que tienda a hacer un claro reflejo de tales indicaciones gubernamentales.

La segunda finalidad es implementar acciones que permitan simplificar estructuras y funcionamientos administrativos internos, para eliminar instancias innecesarias que repercuten negativamente en el despacho de los asuntos, no obstante que el propio acuerdo autoriza a las dependencias y entidades de la administración pública a -

simplificar prioritariamente los trámites y procedimientos que no requieran reformas a leyes o reglamentos, en tanto basten para ello disposiciones administrativas o resoluciones de los titulares respectivos.

La tercera finalidad es introducir criterios -- flexibles de diferenciación en la atención de los asuntos que sean recibidos por los responsables de las áreas involucradas en la registración.

El registrador debe suplir las deficiencias detectadas en la calificación registral, con criterios elásticos pero siempre apegados a derecho. Y subsane si le es posible aquellos requisitos que de manera involuntaria -- fuerán omitidos por el notario público, autoridad judicial o administrativa o persona particular, tal como pudiera ser la carencia de antecedentes correctos para la debida correlación; la aplicación de criterio cuando exista leve discrepancia en la identificación de fincas sujetas a registro; la exoneración de la presentación de algún documento que sea necesario para el trámite registral como la declaración del impuesto sobre la renta en donde la responsabilidad solidaria de orden fiscal recaé exclusivamente en el notario público y otros que de alguna manera pudieran entorpecer el trámite inscriptorio.

La suplencia de las deficiencias las encontramos-

en diversas ramas del derecho y levemente en materia registral, por lo que considero que ésta figura debe tener cabida en el campo del derecho registral, con un notable mejoramiento en la agilidad de los trámites, dando cumplimiento con el acuerdo presidencial indicado al principio, al promover la simplificación administrativa como elemento innovador dentro de la estructura gubernamental.

C A P I T U L O P R I M E R O .

S I S T E M A S R E G I S T R A L E S .

a).- Sustantivo.

b).- Constitutivo

c).- Declarativo.

Tomando en consideración los diferentes grados - de eficacia que se concede por las legislaciones a la inscripción, se distinguen tres sistemas fundamentalmente que son: a) Sustantivo; b) Constitutivo; c) Declarativo.

a).- SUSTANTIVO.- Sir Robert Richard Torrens, director general del Registro Público de la Propiedad en Australia del Sur, es el autor de éste sistema. Este autor tuvo la idea de crear un sistema de registración que aliviara los problemas sobre la propiedad inmueble que Australia venía pedeciendo, inspirado en los conocimientos que había adquirido como director de aduanas. Sistema que fué aprobado por el parlamento Australiano el 27 de enero de 1858, - entrando en vigor el primero de julio de ese mismo año, - con el nombre de "Real Property Act", conocido dentro de la doctrina como "Acta Torrens".

En Australia había dos clases de títulos, el directo que venía inmediatamente de la corona y el derivado de ella toda vez que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes. Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, esto es como si proviniesen directamente de la corona.

Como base de este sistema está la inmatriculación, que es la primera inscripción, la cual era voluntaria, pero una vez efectuada la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto com

probar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto. (1).

La primera inscripción se inicia con la solicitud a la cual se acompañan los títulos justificativos del derecho, los cuales se someten al exámen de los peritos -- que son unos juristas y otros ingenieros topógrafos. De esta manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

"Posteriormente de acuerdo con ese exámen se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y determinación -- precisa de la finca, fijando un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado, después se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título". (2).

El título real expedido por el legislador, puede ser tránsmitido en propiedad o en garantía mediante endoso certificado por el mismo registrador de una manera sencilla garantizando la seguridad de la operación ejecutada.

Las ventajas de éste sistema consisten, no solo en la economía y seguridad, sino en las facilidades que se dan para practicar las distintas operaciones que en los --

(1) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México 1984. Pag. 235.

(2) Lechuga Gil V. Manuel. Terceros frente al Registro Público de la Propiedad. Ediciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Pagina 34.

inmuebles pueden efectuarse.

La inatacabilidad del título expedido por el Registro es otra ventaja; el contenido del registro constituye en sí una sólida protección para los terceros adquirentes, favoreciendo el tráfico jurídico sobre inmuebles.

Cualquier persona que celebre una operación sabe que la misma es plenamente firme y que, por consiguiente, no tiene que temer a la aparición de gravámenes. Esta seguridad determina que los bienes inmuebles se valoren en su justo precio. Las fincas y los derechos se muestran al público con absoluta precisión, claridad y nitidez, lo que repercute en la disminución e inexistencia de litigios.

Por otra parte, el sistema Australiano lo mismo que todos los sistemas de registración pública existen -- aunque, en menos medida, desventajas entre las cuales tenemos que: la inatacabilidad del título perjudica generalmente los derechos de verdaderos propietarios que se ven despojados irremisiblemente de sus bienes territoriales, -- mediante la confirmación legal de publicaciones y edictos -- que fácilmente pueden ser ignorados. Este vicio es el más común que se atribuye al acta Torrens.

El hecho de poner en claro el derecho de propiedad es más aparente que real, pues la inscripción facultativa hace que los documentos o títulos perfectos, no nece-

siten del crisol del registro, en tanto que los propietarios amparados por una titulación defectuosa tiene un difícil acceso al registro.

La figura del título real como base del sistema, facilita la falsificación del mismo y auspicia tanto la movilización de la propiedad que la hace inadecuada para montar una empresa o modo estable de vivir.

La contratación inmobiliaria se convierte en privada, desprovista de todo control notarial o de autoridad-judicial, originando perjuicios a quienes desconocen de la materia jurídica; toda vez que el registro sólo responde de la titularidad del transferente y del estado jurídico de la finca, pero en nada contribuye a conservar posteriormente la legalidad contractual.

En conclusión diremos que las inscripciones sustantivas son aquellas que surten todos sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia; en la actualidad ya no hay inscripciones sustantivas sino en el sistema Australiano; en los lugares donde se acepta esta inscripción, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

En México, no existen, pues, inscripciones sustantivas, pero el artículo 2321 del Código Civil vigente, habla de que la venta puede hacerse mediante endoso del cer

tificado de propiedad por el registrador, cuando se trate de bienes ya inscritos en el Registro, y cuyo valor no --- exceda de cinco mil pesos. Este es un intento que se hizo entre nosotros por implantar, aunque fuese para casos reducidos en número, el sistema Torrens Australiano; pero no -- ha tenido arraigo en México y es de rarísima aplicación.

b).- CONSTITUTIVO.-- Este sistema consiste en que sin inscripción no hay efectos jurídicos de naturaleza --- real; esto es, que el acto surte todos sus efectos jurídicos hasta el momento de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por lo tanto este sistema se constituye una necesidad de obligatoriedad registral, ya que si no se inscribe carece de validéz, y en tal caso, no surtiría efectos jurídicos de naturaleza real; este sistema ha existido en toda su fuerza en el derecho Alemán, y por ende la inscripción en Alemania no es meramente publicita--- ria, es pués, constitutiva.

Roca Sastre nos dice, que es constitutivo cuando el registro interviene como factor o elemento unido, para que tal mutación se produzca, y la modificación jurídica -- real surge con la inscripción, esta no rectifica inexactitud registral alguna, y por lo tanto tiene virtud transformadora de la realidad jurídica en general. (3).

El efecto típico de la inscripción constitutiva-- además del de publicidad en los mismos términos que las --

(3) ROCA SASTRE JOSE Ma. Derecho Hipotecario. Tomo I. Editorial Bosch. S.A. España 1979. Página 194.

declarativas es el de dar vida al derecho real.

"La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc." (4).

El sistema de inscripción Alemán esta contenido en el Código Civil, desde el año de 1900, y en la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936.

Se distingue una doble eficacia en la inscripción constitutiva:

1.- Se presume que los derechos inscrito existen tal como están registrados;

2.- La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fé, aunque después resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

Provoca discordancia entre nosotros, cualquier acto extraregistro, entre el registro y la realidad, no así en Alemania, la discordancia es más rara dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste.

El registro se obtiene mediante un procedimien-

(4) Carral y de Teresa Luis. Opus Cit. Pág. 230,231.

to de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. En primer lugar se presenta una solicitud de inscripción, la cual contiene el consentimiento del afectado por la inscripción. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, esto es que no hace referencia al proceso causal (verbigracia una compraventa) y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea el beneficiario por la inscripción. Es pues-- la inscripción, el último elemento constitutivo del cual-- quier modificación real por negocio jurídico.

Este sistema como ya dijimos antes, existe en toda su fuerza en el derecho Alemán y también en el derecho-Suizo, y su función es precisamente el elemento de existencia de los contratos, esto es que no existe el derecho sino se encuentra inscrito. En varios cantones Suizos el sistema registral es muy parecido al Alemán, pues se lleva -- también el registro por el sistema de folio real y además-- se exige un plano oficial, para lograr una concordancia -- con la realidad.

En nuestro sistema registral no existen inscripciones constitutivas o que tengan esos efectos, puesto que la inscripción constitutiva necesita siempre de registro -- previo para que el derecho quede debidamente constituido.

c).- DECLARATIVO.-- Su función estriba en declarar la existencia, modificación, transmisión, extinción ya

causados fuera del registro por un negocio obligacional - que contiene el título que se inscribe; en otras palabras es la manifestación a un cambio real que tuvo lugar por - los modos previstos en el Código Civil, es rectificadora del contenido del título, porque el derecho ya nació extrarregistralmente.

"Es declarativa la inscripción, cuando la mutación jurídico real inmobiliaria se opera independientemente del registro, esto es, que la función rectificadora -- del contenido nace en el registro, porque como la modificación jurídico real, ya ha surgido antes, su inscripción pone en armonía al registro con la realidad jurídica extrarregistral." (5).

En la inscripción declarativa el derecho, nace extrarregistralmente, porque nace fuera del Registro, es decir nace con el Notario, cuando es asentada en su protocolo, aquí nos referimos a los derechos reales que en éstos se practican, esta clase de inscripción concibe al Registro como un simple organismo de publicidad.

En nuestro país rige éste sistema declarativo, - así lo dispone el precepto legal número 3008 del Código - Civil vigente del Distrito Federal, el cual expresa:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos."

(5) Roca Sastre. Op. Cit. Página 193.

Como hemos expuesto con anterioridad, éste sistema se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe; en éste sistema el registro no es necesario entre las partes contratantes, pero si es conveniente que hagan uso de él para que puedan quedar titulados por los beneficios que éste otorga y la operación que hayan celebrado surta todos sus efectos en contra de terceros.

Así también tenemos que el artículo 3007 del ordenamiento antes citado señala que:

"Los documentos que conforme a éste Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicios de terceros."

De lo cual es obvio pensar que sólo producirán efectos entre quienes lo celebren, pero no podrán producir perjuicio a terceros.

De lo anterior se desprende que en nuestro derecho se admite la existencia y validéz de los derechos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. La sancción contra el que no inscriba no es la inexistencia como en el sistema constitutivo, sino la falta de perjuicios a terceros y el de dar publicidad al acto, toda vez que el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, a la letra dice:

"El Registro Público de la Propiedad es la ins-

titución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

El sistema registral Mexicano en su concepción actual sigue la corriente de los sistemas Francés y Español por la naturaleza de su principio de inscripción que es eminentemente declarativo.

Para Carral y de Teresa, la inscripción declarativa "es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación, o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro." (6).

Particular interés reviste el estudio de éste sistema porque es adoptado por la Ley Hipotecaria Española de 1861, después introducido con algunas variantes en nuestro país. En España rige el sistema declarativo, pero el artículo 1975 del Código Civil y los relativos a su Ley Hipotecaria, establecen que, para que la hipoteca que de válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

(6) Carral y de Teresa Luis. Opus. Cit. Página 230.

C A P I T U L O S E G U N D O .

PRINCIPIOS REGISTRALES.

- a).- Publicidad
- b).- Inscripción
- c).- Especialidad
- d).- Consentimiento
- e).- Tracto Sucesivo
- f).- Rogación
- g).- Prioridad
- h).- Legalidad
- i).- Legitimación
- j).- Fé Pública

PRINCIPIOS REGISTRALES.

En una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que se discute hasta su denominación (ya que se le conoce también como derecho hipotecario, inmobiliario, o inmobiliario registral, etc.), sorprende que su estudio pueda esquematizarse por medio de presupuestos básicos definidos por la doctrina como principios registrales.

Raúl R. García Coni, en su obra *El Contencioso Registral*, define a los principios registrales como "El presupuesto básico para el desarrollo organizativo de los registros de la propiedad."

Aún cuando la mayoría de los autores no se han puesto de acuerdo sobre la cantidad de los llamados principios registrales, sin embargo, desarrollaremos los que han sido tratados por la mayoría de dichos autores, y principalmente por ser aquellos que adopta nuestro derecho registral Mexicano, en el cual se encuentra determinado el alcance de la inscripción, por virtud de la actuación de éstos principios, que son los siguientes:

- a).- Publicidad.
- b).- Inscripción.
- c).- Especialidad.
- d).- Consentimiento.

- e).- Tracto Sucesivo.
- f).- Rogación.
- g).- Prioridad.
- h).- Legalidad.
- i).- Legitimación.
- j).- Fé Pública.

a).- PUBLICIDAD.-- Según el diccionario el origen de la palabra publicidad, proviene del vocablo latino publicus, cuyo significado es el de hacer patente, notorio, manifiesto; que lo ven o lo saben todos.

Este principio registral esta contenido en el artículo 3001 del Código Civil, que a la letra dice:

"El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

Establece la excepción el artículo 1564 del Código Civil, que a la letra dice:

"El encargado del Archivo General de Notarías --

no proporcionará informes acerca del testamento ológrafo - depositado en su oficina, sino al mismo testador, a los - jueces competentes que oficialmente se los pidan y a los - Notarios, cuando ante ellos se trámite la sucesión."

Este es el principio registral por excelencia, - pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad.

Los historiadores del derecho, coinciden al afirmar que la publicidad inmobiliaria se remonta al Código de Manú, al Egipto de los Faraones, a los Sysígrafos y quirógrafos del derecho Griego, a la Ley Malacitana del - viejo derecho Romano, a los fueros municipales, de Sepúlveda y de Alcalá de Henares, en España. (7).

Carral y de Teresa, afirma que "el registro ha - de 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 obtener constancias relativas a los mismos." (8).

La finalidad de la publicidad es impedir que -- los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan -- ocultos, evitando de esa forma, que el contratante de buena fé adquiriera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad.

Como consecuencia de la publicidad tenemos que -

(7) Colín Sánchez G. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 81.

(8) Carral y de Teresa L. Opus. Cit. Página 242.

el titular de derechos no inscritos, no puede prevaleerse contra el derecho inscrito de tercero que ya adquirió de buena fé y a título oneroso.

Por todo esto, efectuada una inscripción, cualquier persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también, de todo documento existente en los archivos y obtener además, las certificaciones o constancias de lo que estime pertinente.

b).- INSCRIPCION.- Proviene de la voz latina -- inscripto, consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo. (9).

Desde el punto de vista jurídico, la inscripción significa el hecho material y el efecto de asentar -- determinados títulos, actos o documentos en toda clase de registros públicos. Pero el significado de la palabra en -- estricto sensu, que puede interesar a los fines de nuestro estudio, se refiere concretamente a los asientos realizados en los libros del Registro Público de la Propiedad, y en tal sentido la inscripción enfocada directamente a la -- institución del Registro, tiene un doble alcance; en primer lugar se le puede considerar desde el punto de vista -- general, por virtud del cual éste concepto comprende toda clase de movimientos inscriptivos que se practiquen en -- los libros, tarjetas, folios, que se emplee en los registros con la finalidad de plasmar en ellos las diversas --

(9) Diccionario de la Academia de la Lengua Española.

manifestaciones registrales, tratése de anotaciones, cancelaciones, tildaciones, etc.-- En un sentido restringido, por inscripción debe entenderse, la que consigna un acto-jurídico ocupando por sí misma un asiento y su partida correspondiente en el Registro.

El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

En realidad, en buena técnica jurídica, tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la Ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios. (10).

Nuestro Derecho Registral recoge el principio de inscripción el cuál tiene un carácter declarativo en todos los casos, inclusive tratándose de hipotecas, y lo plasma el artículo 3007 del Código Civil, que a la letra dice:

"Los documentos que conforme a este Código -- sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Este precepto pone de manifiesto la ineficacia-

(10) Colín Sánchez G. Op. Cit. Pág. 82.

de sus efectos entre las partes contratantes, ya que solamente dá protección a terceros, sin importarle los contratantes, entre quienes surte plenos efectos el título, sea que se encuentre registrado o no, porque el acto creado ya existe extrarregistralmente y mediante una actividad rectificadora se le pone de acuerdo con el contenido del Registro. La sanción que trae consigo la falta de inscripción no es la inexistencia del acto como en los sistemas constitutivos, ya que como es sabido, la inscripción constitutiva, es la que se exige como requisito inexcusable para la constitución, modificación, transmisión, o extinción de los derechos reales o personales sobre bienes inmuebles, sino la falta de efectos en perjuicio de terceros, quienes a su vez, podrán aprovecharse de la omisión.

Podemos decir que el principio de inscripción implica una necesidad, pero no en el sentido de que se imponga en forma obligatoria, sino de utilidad indispensable, por los beneficios que reporta y la seguridad jurídica que concede a los interesados. Del artículo referido se desprende con claridad el carácter voluntario que en México, tiene la inscripción, aunque advierte también al interesado, sobre las consecuencias que puede acarrear para su derecho, la omisión de la inscripción de los documentos susceptibles de inscripción en el Registro.

En cuanto a los efectos de la inscripción se ---

pueden señalar los siguientes:

1.- El de impedir que se anote o que se inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito, relativo a los mismos bienes o derechos reales o personales y que se le oponga o sea incompatible.

2.- En anunciar a todo el mundo sus efectos legales, de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión de un inmueble o mueble e indica las personas a favor de quienes se encuentran los derechos reales o personales que recaigan sobre esas inscripciones. (11).

c).- ESPECIALIDAD.- Este principio, también llamado de determinación es considerado por muchos autores como un complemento del principio de publicidad, con el que se relaciona.

Se le considera complementario de la publicidad, por la necesidad de que ésta se manifiesta en todo su alcance a través de la precisión de los derechos reales que figuren inscritos en el Registro, conteniendo sus datos -- de extensión y cuantos sean necesarios para lograr una perfecta delimitación del derecho que se registra.

La especialidad, la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc.

(11) Lechuga Gil V. Manuel, Op. Cit. Pág. 64.

Este principio se manifiesta en tres aspectos: el relativo a la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

En cuanto a la finca, este principio funciona a base de la unidad registral de la finca y a la que se le abre un apartado en el libro correspondiente al folio u hoja registral (folio real).

La naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, el usufructo, etc., cuya sola enunciación permite saber cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado.

En cuanto a los titulares del registro, el principio de especialidad requiere la expresión del adquirente, acerca de los derechos que deban ser objeto de inscripción, especialmente tratándose de hipotecas; así como en el caso de concurrencia de varios interesados en la misma titularidad, es preciso determinar la participación que a cada uno le corresponda.

En el Derecho Mexicano, el principio de especialidad se encuentra consignado con mayor claridad en relación con las hipotecas, en el artículo 2912 del Código --

Civil vigente, y que a la letra dice:

"Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza."

También se regula equitativamente el caso de descomposición de una unidad territorial, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2913 del ordenamiento con antelación citada, y que expresa lo siguiente:

"Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario, y si no se consiguiera ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos."

d).- CONSENTIMIENTO.-- La palabra consentimiento se deriva del vocablo latino, consensus, que significa acuerdo deliberado y consciente de la voluntad, en cuanto a un acto que se ha exteriorizado del propio sujeto o persona distinta.

El consentimiento es uno de los elementos de esencia o existencia de los actos jurídicos que tiendan a producir, transmitir, modificar o extinguir derechos u

obligaciones, por lo que si faltare, no existirá el acto -
jurídico.

El consentimiento se forma por el acuerdo de --
dos voluntades o más para producir efectos de derecho.

Este principio de origen extrarresgistrat, surge en el instante mismo en que una de las partes en su ca
so, o bien la persona única que realiza un acto, admite -
por virtud de éste, encontrarse obligada en sus términos -
a cumplirlo, consciente de la responsabilidad contraída.

Consiste, éste principio, en la necesidad de --
que para transmitir el dominio o constituir un derecho --
real, concorra el consentimiento del que transfiere y el
que adquiere, o al menos del primero, dirigido precisa y -
exclusivamente a tal fin, y seguido de la inscripción en
el Registro.

Las inscripciones por lo regular son producto -
de una relación contractual, de la que deriva un acuerdo -
determinado, como en el caso de las enajenaciones entre -
el adquirente y el transmitente.

Nuestro Código Civil nos dice, en su artículo -
1796 que: "Los contratos se perfeccionan por el mero con-
sentimiento, excepto aquellos que deban revestir una for-
ma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan, ---

obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias -- que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

Tratándose de compra venta, señala el mismo ordenamiento en el artículo 2249:

"Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."

Es pues el consentimiento, la declaración en la que se autoriza al registrador para practicar una inscripción determinada. Consiste en la necesidad de que para -- transmitir el dominio o constituir un derecho real, concurre el consentimiento y del que adquiere.

e).- TRACTO SUCESIVO.-- El principio de tracto -- sucesivo y continuo, según se afirma, se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho inscrito, o derechos inscritos, los -- cuales pueden darse sin que medie la voluntad del titular.(12).

Este principio, tiene por objeto lograr una perfecta concatenación en el orden de sucesión de los derechos registrales; y encuentra su punto de partida en la -- primera inscripción de una finca, (de un bien inmueble) o

(12) Colín Sanchez G. Op. Cit. Página 83.

derecho.

De tal manera que cada acto, gravamen, extinción o disposición o movimiento del Registro en general, se produzca como consecuencia de un acto voluntario derivado de quien aparezca inscrito como titular; de manera que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito actual, sea el transferente de mañana.

El principio de tracto sucesivo no tiene existencia por sí solo, sino en función de los demás principios, con los que se relaciona invariablemente. Por lo que hace al principio de consentimiento, corren un paralelismo tal, que para actuar el principio de tracto sucesivo, requiere en forma previa de la existencia plena de aquel principio.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca. (13).

La consecuencia de éste principio es la mantención constante de un orden regular seguido por los titulares registrales, que se deriva de la solución de continuidad, que existe entre uno y otro sucesivamente. Esto se logra mediante la prohibición que establece dicho principio, para registrar todo acto que transmita, grave, extin

(13) Roca Sastre. Autor citado por Carral y de Teresa L. OP. CIT. Pág. 246.

ga o modifique un derecho que previamente no se encuentre registrado.

El principio de tracto sucesivo, fue adoptado - por los sistemas de registración por fincas, o de folio - real, en donde cada foja contiene el historial jurídico - de una finca inmatriculada.

En nuestro Derecho, éste principio está consa-- grado expresamente por el artículo 3019 del Código Civil - que dice:

"Para inscribir o anotar cualquier título debe-- rá constar previamente inscrito o anotado el derecho de - la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar - perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de - una inscripción de inmatriculación."

f).- ROGACION.-- El Registro no puede inscribir - de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del regis-- tro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se - conoce con el nombre de principio de rogación.

En virtud de la rogación los asientos del Regis-- tro se practican a solicitud de parte interesada.

A este principio también se le conoce, por algu

nos autores como de instancia, petición o solicitud.

Este principio está reconocido entre nosotros, - en el artículo 3018 del Código Civil, el cual manifiesta que:

"La inscripción o anotación de los títulos en - el Registro Público pueden pedirse por quien tenga inte--rés legítimo en el derecho que se va a inscribir o ano---tar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documen--tos al que los presentó, con nota de quedar registrados - en tal fecha y bajo tal número."

Con éste principio se inicia la secuela del procedimiento registral, y obedece a que el Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter público -- destinada a proteger el interés de los particulares inte--resados, así como a salvaguardar los derechos de las per--sonas físicas o morales, que tengan relaciones indirectas con los datos del Registro, siendo para éstos facultati--vos de acuerdo con sus intereses la inscripción, y por lo tanto a ellos corresponde iniciar la instancia ante el registrador, a quien le es insuficiente para proceder a ve--rificar la inscripción, el simple conocimiento de la con--sumación de ciertos actos; sino que requiere de la mani--festación expresa del interesado.

No es necesaria una petición por escrito, ni si quiera esa petición debe ser verbal dirigida al registrador, bastará que un documento sea presentado para su inscripción, en el cual el registrador asentará una razón, - haciendo constar el día y la hora de presentación, esto es, que la mera presentación del documento, la entrega directa, es suficiente para que el registrador quede obligado a iniciar el procedimiento registral.

g).- PRIORIDAD.- Este principio llamado también de rango, establece que el acto registrable que primeramente ingresa al Registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior.

Este principio, se encuentra regido esencialmente, por un principio de derecho, que otorga protección a quienes lo observan; "el primero en tiempo es primero en derecho", apotegma aplicado al caso concreto del Registro se traduciría en un derecho de preferencia, para quien -- inscriba en primer término en el Registro, de conformidad con el orden cronológico con que opera el mismo.

En el Derecho Mexicano se adopta plenamente el principio de prioridad, tal y como lo concibe la doctrina de los sistemas declarativos.

Este principio determine los efectos de la ins-

cripción en relación con el tiempo; y entre diversos actos o títulos que se llevan al Registro, pero que son opuestos entre sí, o incompatibles en relación con los derechos que representan; éste principio acude en protección del primer título registrado aunque sea de fecha posterior a los otros títulos que le disputan la prioridad. Cuando se trata de actos incompatibles, el principio de prioridad actúa de manera terminante, dejando al margen a todos los que no se hayan inscrito en primer lugar. Por otra parte tratándose de derechos compatibles en orden, actúa en el sentido estricto de rango, tal y como sucede en el caso de los derechos hipotecarios.

Empieza a surtir sus efectos, desde el momento en que el documento se presenta a la oficialía de partes del Registro Público, en donde se anota la fecha y hora de recepción.

La prelación que constituye la esencia de éste principio, se encuentra enunciada por el artículo 3013 del Código Civil que dice:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun --

cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016...."

De esta manera nuestra ley, resuelve el problema relativo a la coexistencia de títulos contradictorios fijando el criterio con que se debe proceder.

Para poder hacer realizable el principio de prioridad existen preceptos legales como los artículos 3015, - 3016 y 3017 del Código Civil que respectivamente dicen:

Artículo 3015; "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."

Artículo 3016; "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamen-----

te la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud..."

Artículo 3017; "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo."

El caso que con mayor frecuencia se presenta, es la doble venta, cuya existencia se desecha de plano, en base a los artículos 2265 y 2266 del ordenamiento anterior -mente citado, y que señalan;

"Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la -prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa."

"Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá -la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo -ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo ante- -rior."

h).- LEGALIDAD.- Este principio impone que los -títulos que pretendan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad sean sometidos a un previo exámen, verificación o calificación, con el fin primordial de que sólo -tengan acceso los títulos que sean válidos o perfectos.

Este principio tiene aplicación en nuestra mate

ria através de la calificación registral, acto mediante el cuál el registrador vigila que, los documentos que contienen los actos jurídicos ahí consignados, se ajusten al marco jurídico, mediante la reunión de requisitos exigidos -- por la Ley.

Como se ha manifestado, la calificación registral base del principio de legalidad, tiene su órgano propio, que es el registrador.

Al ejercer éste la función calificadora hace --- efectivo dicho principio y por lo tanto, obstaculiza la entrada al Registro de títulos defectuosos o imperfectos y -- así creó concordancia, entre el mundo real de la propiedad con el mundo registral, por lo que, se denomina así, por-- que presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido legalmente y, que nadie puede atentar contra-ello. El medio de probar su legalidad es someter los títulos a examen y ésto es lo que se llama calificación registral.

Las facultades otorgadas al registrador para hacer efectivo dicho principio son absolutamente requisicionales, atendiendo sólo a sus aspectos extrínsecos, de tal manera que cuando un documento a registrar, no reúna dichas formalidades, éste podrá ser suspendido o denegado -- de conformidad con lo establecido en la fracción segunda -- del artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Fede--

ral que a la letra dice:

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

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

Debemos considerar que aunque en cierto sentido las funciones registral y notarial se complementan, no están subordinadas la una a la otra, y pensar que el registrador está facultado para calificar lo intrínseco de un documento o sea la substancia misma del acto que se consigna en un instrumento público que es obra del Notario, es poner en duda la función de éste fedatario, quién es un perito en los menesteres de su tarea cotidiana y que sin embargo está obligado a cumplir las disposiciones previstas por nuestra legislación, para que los actos o hechos pasados bajo su fé, sean reputados como existentes o válidos, por ser actividad propia de la función notarial.

Existe la excepción a lo manifestado con antelación, ya que cabe señalar que, no todos los actos o hechos inscribibles o anotables en el Registro Público de la Propiedad, deben constar en instrumento público, caso éste en donde si el registrador deberá cerciorarse que se cumplieron con todos los requisitos que conforme a la Ley, son necesarios para que tales actos o hechos jurídicos sean --

existentes y en consecuencia produzcan sus efectos legales; aquí se podría decir que el registrador califica ambos aspectos o sea tanto lo intrínseco como lo extrínseco.

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

El principio de legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el Registro Público de la Propiedad, es decir en la calificación registral, se encuentra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del Registro serían inconsistentes y además, degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.

Al respecto opina Roca Sastre en su obra "Derecho Hipotecario" tomo I: "El principio de legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora encomendada, naturalmente, al Registrador de la Propiedad. Este es el que verifica aquél referido previo exámen censura y comprobación de los suruestos necesarios para proceder a la inscripción."

i).- LEGITIMACION.- Legitimar significa justificar la verdad de una cosa frente a las leyes; y un derecho legitimado de acuerdo con el Registro, es aquel que adquiere una presunción de validez y exactitud que el Registro le concede al título con el hecho de la inscripción.

El principio de legitimación registral es propio de los sistemas declarativos como el nuestro, ya que en los de carácter constitutivo, no existe por carecer de títulos que legitimar, porque el derecho mismo se crea en el momento de la inscripción en el Registro.

Pero en un sentido jurídico más preciso y técnico, "Legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia (Ladaria)." (14).

Este principio nos orienta respecto de que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad extrarregistral.

La calidad de la presunción que éste principio concede a favor del inscribiente, es *juris tantum* esto es que admite la posibilidad de prueba en contrario de tal presunción, ya que el Registro no es convalidatorio de actos contrarios a las leyes y disposiciones de orden públi

(14) Ladaria Caldentey J. "Legitimación y Apariencia Jurídica". Barcelona. 1952. Pág. 63. Cit. Por Carral y de Teresa L. Op. Cit. Pág. 251.

co.

Existe la posibilidad de que la inscripción no concuerde con la realidad jurídica y de ello surgan dos mundos; el mundo registral, llamado tabular y el mundo extrarregistral o sea la realidad jurídica o vital los cuales viven simultáneamente, con nacimientos, transmisiones extinciones, modificaciones, de derechos sobre el mismo bien.

Si estos dos mundos coinciden, no hay problema, estaríamos en lo que la doctrina denomina como legitimación ordinaria. Pero si no coincide, surge un conflicto.

La verdad es la realidad jurídica, es en el Registro donde puede haber inexactitud. No se puede hablar de la inexactitud de la realidad.

Y para que esos dos mundos coincidan, deberán pasar los testimonios que ingresen al Registro, por la calificación registral, elaboradas por personas idóneas y especializadas, ya que además de ser licenciados en derecho, tienen la práctica registral necesaria para detectar cualquier error u omisión en el testimonio a registrarse.

En México la legitimación registral presume que el derecho registrado existe, y que corresponde con la realidad jurídica; que pertenece al titular inscrito, según el asiento; que el titular de la inscripción de domi-

nio o de posesión, tiene la posesión del inmueble; y que la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito.

Aunque la legitimación protege el tráfico y al titular, la ley afirma que el dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce que el derecho se constituyó en la escritura, sin necesidad de la inscripción.

Este principio se encuentra reconocido en nuestra ley por el artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra dice:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros de derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los-

autos, por manifestación auténtica del Registro Público,-- que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de -- persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente-- del que aparece dueño en el Registro Público."

j).- FE PUBLICA.-- Este principio constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del Registro.

El principio de la fé pública del Registro, tam bién conocido como "fides pública", se encuentra apoyado-- por la rigidez de una presunción legal, "juris et de ju-- re".

A través de éste principio, la ley crea una --- ficción por la que concede a los titulares registrales un derecho cuyo rango se protege en forma irrefragable, cuando se trata de terceros adquirentes.

El efecto esencial del principio es mantener en su adquisición al tercer adquirente, aunque después se -- anule o resuelva el derecho del otorgante por causas que -- no constén en el Registro.

Es un principio garantizador de las disposiciones que hagan los interesados de acuerdo con el registro,

a través de un negocio jurídico, en cuyo caso la protección registral se dirige exclusivamente hacia el adquirente de buena fé, entendiéndose por buena fé, el desconocimiento de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en lo que el Registro refleja de inexacto, o simplemente el desconocimiento de una posible inexactitud -- registral. Esta falta de conocimiento crea en el sujeto -- la creencia de que el Registro coincide con la realidad -- jurídica. Cualidad ésta que la ley establece presumiblemente a su favor, por haber confiado en los datos del Registro; siempre y cuando no conste en él mismo algún -- asiento o anotación que denoten la existencia de una situación dudosa o contradictoria.

Existen ciertos requisitos para ser protegidos -- por el principio de la fé pública:

1.- Que el derecho del transferente esté inscrito.

2.- Que exista una transferencia derivada del -- derecho inscrito, mediante contrato válido u otro traslativo.

3.- Inscripción a favor del adquirente.- Sólo -- puede invocar la protección de la fé pública el adquirente que a su vez ha inscrito su derecho, esto es lógico, -- ya que la protección sólo se otorga a los que al Registro acuden.

4.- La ineficacia por cualquier causa que sea, -- del derecho del otorgante debe ser en virtud de título --

anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del Registro, para que pueda funcionar la protección registral del adquirente. (15).

En nuestro derecho la más completa expresión -- del principio de fé pública registral la contiene el artículo 3009 del Código Civil vigente, y que a la letra dice:

"El Registro protege los derechos adquiridos -- por tercero de buena fé, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo Registro.

Lo dispuesto en éste artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley."

En síntesis, el principio de fé pública en nuestro medio opera, en protección directa de las personas -- que adquieren basándose en los datos constantes en el Registro, siempre y cuando se cumplan los requisitos que se expusieron.

(15) Lechuga Gil V. Manuel. Op. Cit. Página 76.

C A P I T U L O T E R C E R O

CALIFICACION REGISTRAL.

CALIFICACION REGISTRAL

Según el diccionario, calificar significa, apre-ciar o determinar las calidades o circunstancias de una - persona o cosa. Expresar o declarar este juicio.

En materia registral calificar es, "La facultad de examinar, censurar, admitir o rechazar el título suje- to a inscripción, el acto por el cual el registrador exa- mina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión- o no en el Registro. Por ella se establece, digámoslo --- así, una comparación entre el título y las disposiciones- legales que le son aplicables, a fin de que la inscrip--- ción reúna todas las garantías de estabilidad y firmeza." De acuerdo con la definición del tratadista Morell Y Te--- rry. (16).

El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Cas- tillo, en el trabajo presentado al primer Congreso Nacio- nal de Profesores de 1986, al respecto manifiesta:

"Este principio denominado también por la doc--- trina de legalización, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de - su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por - el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y- validez, y si satisface todos los requisitos legales que- para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A es ta actividad se le llama "calificadora" y puede ser con-

(16) Morell y Terry, J. Comentarios a la legislación hipo- tecaria. Madrid 1925. Pág. 250. Citado por J. Ma. --- Chico y Ortiz. Teoría, Práctica y Formula de la Cali- ficación Registral. Marcial Pons-libros Jurídicos.--- Madrid-4. Pág. 27. España 1977-1978.

corrente con la notarial y la judicial, por ejemplo: cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de una nueva calificación, la judicial, con la intervención del ministerio público y, finalmente, el registrador lo califica para su inscripción.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos."

Nosotros consideramos que ésta, es un proceso a través del cual el depositario de tan delicada función, observando las formalidades de ley, analiza el documento que pretende su publicidad mediante la inscripción, verificando si su contenido es de los que legalmente deben tener acceso a la vida registral.

El Registro Público de la Propiedad como órgano del Estado, responsable de la publicidad, encargado de la declaración de los actos existentes en él, otorga con ello la seguridad jurídica, partiendo del hecho de que previamente realiza la verificación y análisis de los elementos extrínsecos que contiene el instrumento, para que en su momento pueda producir todas sus consecuencias jurí

dicas, con la eliminación de posibles circunstancias que afecten derechos patrimoniales con los consecuentes perjuicios a los particulares.

De ésta manera surge la necesidad de la calificación, para dar cumplimiento al principio de legalidad, que debe convertir a quien lo ejecuta, en un jurista con amplios conocimientos y capacidad para descubrir los posibles defectos del acto que pretenda ingresar al Registro.

La función calificadora es una facultad que la ley concede a quien la ejerce. Solo la inscripción aún con su carácter general de declarativa, puede lograr lo que no se alcance en un acuerdo de voluntades otorgado ante un fedatario.

No basta que el título o cualquier documento que precise de la inscripción sea auténtico y que haya sido elaborado con todos los elementos esenciales para su validez, es necesario, que para ser inscrito en el Registro, sea examinado por un funcionario a quien la ley le ha concedido la facultad de calificar e incluso de suspender o denegar el servicio, siempre y cuando se justifique la negativa de la inscripción. La ley reconoce a los documentos sujetos a registro, como documentos públicos o privados, protegidos por una serie de garantías en torno a la validez y eficacia que en los mismos se contiene, pero para asegurarse de que ha de ser protegido totalmente --

y reuna todos los requisitos legales; se exige la interacción del Estado en la persona de un funcionario, en quien deposita su plena confianza, para que ésta decida si el acto que pretenda la oponibilidad a través del Registro, pueda ser merecedora de la misma.

El Registrador como depositario de la fé pública registral, no puede dudar ni debe vacilar en la emisión de su dictámen valorativo, ha de pronunciarse y certiorarse de la eficacia del acto, pues éste puede ser ingcrita o bien debe cumplimentarse por carecer de requisitos y en este caso modificara la suspensión con posibilidades de que sea subsanable, como lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; o bien puede quedar fuera de la protección registral por defectos insubsanables pero justificados y fundados en derecho. En éste caso, de plano será motivo de denegación y se pondrá a disposición del interesado, dejando como antecedente de su paso por el Registro, la anotación preventiva establecida por el artículo 3043 fracción quinta del Código Civil.

En nuestro derecho positivo la base para hacer la calificación, se encuentra en el artículo 3021 del Código Civil, que dispone:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o -

denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los - que deben inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas_ extrínsecas que establezca la Ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se - haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, -- salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

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

Las causas por las que pueda suspenderse o denegarse un documento, en cuanto a la calificación substancial o intrínseca, son múltiples. En primer lugar porque la materia u acto no sea registrable, por no estar com---

prendido dentro de los casos que la ley considera como -- materia de registro, También porque el documento esté alterado, etc.

Actualmente se están denegando gran número de -- sentencias de prescripciones positivas, debidamente ejecu toriadas, porque durante el juicio y al dictar sentencia, los jueces no tomaron en cuenta que la superficie total -- que constaba en el certificado de inscripción expedido -- por el Registro Público de la Propiedad se refería a una superficie mayor y se estaba prescribiendo una fracción -- de ese predio, sin haber cumplido con el requisito señala do en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, -- que en su artículo 63 establece que "ninguna fusión, sub división, relotificación o fraccionamiento se podrá lle-- var a cabo sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal..."

Efectivamente de gran importancia es la función encomendada a los Registradores, quienes en auxilio del -- Director General del Registro Público ejercen la activi-- dad calificadora y que considerando lo dispuesto por la -- fracción I del artículo 25 del Reglamento del Registro Pú blico de la Propiedad para el Distrito Federal, corres-- ponde a dichos funcionarios: "Realizar un estudio minucio so de los documentos que les sean turnados para determi-- nar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenidos y de su legalidad en ---

función de los asientos registrales preexistentes".- Es--
tando obligados además conforme a lo señalado por el ar--
tículo 93 de dicho Reglamento a calificar los documentos--
dentro de los cinco días hábiles siguientes en que les --
fueron turnados para determinar si es inscribible o ano--
table de acuerdo con las disposiciones del Código Civil,-
del Reglamento del Registro Público y demás leyes aplica--
bles al caso.

Dentro de la secuela de la calificación el pun--
to más controvertido es el referente a la necesidad de --
expresar con claridad y precisión los fundamentos legales
en que se apoya el rechazo de un documento, así como los--
motivos, los cuales suelen ser diversos y que es necesaa--
rio señalar para evitar las consecuentes recalificaciones
e instancias innecesarias, así mismo las constantes en---
tradas y salidas de un documento que viene a ser resulta--
do de una calificación deficiente o parcial, pues este --
proceder no sólo causa perjuicios a los particulares, si--
no que genera responsabilidad oficial.

Es preciso que en la función registral se pro--
ceda en forma exhaustiva e integral a la calificación, se
ñalando todos los errores, inexactitudes, omisiones o ca--
rencias de formalidades para determinar por escrito sobre
la improcedencia de la inscripción o anotación según sea--
el caso, fundamentando jurídicamente, la negativa para --
practicar el registro, porque de ella podrá el interesado

deducir la acción que le concede el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal, el de poder recurrir -- la calificación efectuada por el registrador ante el Director General del Registro Público, si éste la confirmará la podrá reclamar en juicio.

El artículo 96 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, manifiesta:

"El registrador suspenderá o negará la inscripción de un documento, cuando éste se ubique dentro de los supuestos que enumera el artículo 3021 del Código Civil o contravenga disposiciones contenidas en otros ordenamientos legales aplicables a la materia."

Sobre el particular el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, expresa:

"... Aquí se preveen dos hipótesis de suma trascendencia, la suspensión o la denegación de la inscripción una y otra no obedecen a un proceder caprichoso, por el -- contrario, tienen que tener un respaldo jurídico. La palabra suspender del latín "suspendere" significa detener o -- diferir por algún tiempo una acción, o un acto determinado." (17).

Para los efectos del presente análisis, es conveniente tener presente el artículo 97 del Reglamento del

(17) Colín Sánchez G. Actualización Registral en México. -- Edición de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 1982. Pág. 88.

Registro Público de la Propiedad, que dice:

"Procederá la suspensión del Registro en los casos en que el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables. Procederá la denegación del Registro, cuando las omisiones o defectos sean insubsanables, con arreglo a las hipótesis previstas en el citado artículo 3021 del Código Civil."

Dentro de la calificación registral, se encuentra la calificación fiscal de los documentos. Después de calificar un documento en su forma extrínseca, el registrador revisa si los derechos pagados por la prestación del servicio registral se pagaron de conformidad a la tarifa que al respecto establece la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

En el campo tributario, el registrador verificará sólomente que los derechos a que está obligado revisar, se hayan enterado en la forma y términos en que lo disponen las leyes impositivas, en la medida y proporción que según el acto deban cubrirse.

El registrador sólomente está obligado a comprobar que se pagaron los impuestos, pero no está obligado a comprobar si los impuestos están pagados en forma correcta es decir, no debe preocuparle si están pagados en defecto o en exceso, puesto que, en los documentos notariales, el responsable solidario de tal pago es el Notario.

C A P I T U L O C U A R T O

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCION.

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

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad, se constituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre nosotros, a través de un instrumento público autorizado por el Notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se basa en la oportuna publicidad de ciertos actos, logrando con esto su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

El procedimiento del Registro Público tiene un objeto, que es precisamente el acto jurídico que ha adquirido forma notarial, sin la cual no sería posible concebir su existencia para los efectos registrales. Existen excepciones a la regla; así, por ejemplo, los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío, con o sin afectación de inmuebles en garantía, pueden otorgarse a voluntad de las partes, en instrumento público o privado.

Así también el procedimiento tiene unos fines, y al hablar de fines, nos queremos referir a lo que se pretende; es decir, al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral. Los fines del procedimiento son:

Principales y accesorios; los principales pueden ser inmediatos o mediatos.

El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fé pública registral.

El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se da mediante la inscripción en el libro correspondiente.

El fin accesorio del procedimiento registral, -- consiste en que, los asientos relativos, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos -- del derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce efectos plenos que le otorga la ley. (18).

Se puede afirmar que el procedimiento registral tiene un carácter público, ya que son disposiciones de ese orden, las que lo regulan.

Al darse los presupuestos que dan origen al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

(18) Colín Sánchez G. Procedimiento Registral de la Propiedad. México 1985. Pág. 78.

En nuestra legislación se hace referencia a una serie de principios que gobiernan el procedimiento registral, desarrollados de manera específica en el capítulo -segundo de éste trabajo. En general, se mencionan como -- principios registrales los siguientes; Publicidad, ins--cripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, -rogación, prioridad, legalidad, legitimación, y fé públi--ca.

El procedimiento registral se manifiesta a tra--vés de algo concreto, es decir, algo que posee una forma -- y un contenido; los actos procedimentales. El procedimien--to adquiere forma a través de la actuación del funciona--rio que al efecto sea designado, pero dicha actuación no -- se efectúa de manera arbitraria, se configura por medio -- de una secuela de actos: los actos procedimentales, y és--tos, invariablemente deben estar sometidos a un princin--pio rector que presida su dinámica, en orden al objeto -- que desencadena la acción.

El procedimiento no se autogenera, para que la -- acción se desencadene, son indispensables ciertos presu--puestos, que lo habiliten; ellos son la existencia de un--acto jurídico, que éste acto haya adquirido la forma nota--rial establecida por la ley y la solicitud de registro, -- por ejemplo la prescripción positiva de un bien inmueble.

Desde el punto de vista formal los actos del --

procedimiento se clasifican en: Inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones. Inscripción es el acto procedimental por medio del cual, el registrador, observando - las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita.

Tratandose de bienes inmuebles, es indudable -- que, la primera inscripción es el antecedente fidedigno - de la propiedad con sus respectivos caracteres, modalidades y efectos.

Por otra parte la anotación, es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del - --- asiento o inscripción principal, de manera preventiva una situación jurídica que afecta o grava el bién o el dere-- cho que ampara dicha inscripción.

La cancelación de los actos registrados, es una forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y surtir sus efectos. Es un acto prodedimental por medio del - cual se anula y se deja sin efecto de una manera parcial- o total, una anotación o una inscripción, por haberse -- transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte- únicamente.

En general, el procedimiento cuenta con las si- guientes fases:

Presentación del documento.

Anotación en el libro de entradas y salidas.

Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones a que correspondan. calificación registral.

Ejecución del acto solicitado, ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.

Devolución del documento al interesado. (19).

La primera fase, es la presentación del documento, acto con el cual se inicia la secuela procedimental. Efectivamente la presentación del documento, es la apertura del procedimiento registral, lo que debemos entender como la manifestación de voluntad del solicitante o petionario para que determinado acto jurídico quede inscrito, o para que se extienda constancia de su inscripción, con fines a la publicidad legal del caso concreto. (principio de rogación, artículo 3,018 del Código Civil).

El artículo 84 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dice:

"El servicio registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito, según el formato que determine la dirección".

Así también los artículos 85 y 86 del ordena -- miento citado, respectivamente manifiestan:

"Están facultados para solicitar el registro de un documento inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en el consignado, los funcionarios au torizantes y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia".

"Presentado en la Oficialía de Partes, un docu- mento se asentará en la primera de sus hojas útiles y en la solicitud respectiva el número de presentación que le- corresponda; mismo número que constará en el recibo que - se extienda para constancia y que, fechado y sellado por- el empleado receptor, será entregado a los interesados.."

La segunda fase del procedimiento registral, -- es la notación del acto solicitado en el Folio Diario de Entradas y Trámite, el cuál tendrá el doble objeto de ser vir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y co- mo medio de control de los mismos, a los que acompañará - en las distintas fases del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 61 del Reglamento del Re gistro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

"Cada día, el inicio de las labores, el Ofi -- cial de Partes procederá a la apertura del Folio Diario - de Entradas y Trámites, mediante una razón que habilite - las hojas respectivas para el asiento de los documentos-- que fueron presentados..." (artículo 63).

Explícitamente la ley entiende que un documento ha sido presentado, cuando obra anotado en dicho folio -- que en lo referente a la prelación y en relación con los avisos preventivos de los notarios, el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal, establece que si se -- cumple con el término señalado para la inscripción de las escrituras, éstas surtirán efectos contra terceros desde la fecha del asiento de presentación, hecho en virtud del aviso del notario.

"El folio diario de entradas trámites se formará acumulando las hojas que fuesen necesarias para contener la relación de los documentos que ingresen al Registro durante una jornada de labores, debiendo estar provista cada hoja de casillas numeradas en las que deberán con tenerse los siguientes datos:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo...;

II.- Designación del funcionario que haya autorizado el documento o de aquél ante quien se haya rátifi- cado, en caso de ser privado;

III.- Naturaleza del acto o contrato;

IV.- Ubicación del inmueble, o en su caso, de la nominación de la persona moral de que se trate;

V.- Registrador a quien se turne el documento;

VI.- Observaciones;

VII.- Fecha de calificación del documento y, si

es el caso, constancia de la suspensión o denegación del trámite y;

VIII.- Expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación, cuando proceda." (artículo 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

La tercera fase corresponde a la distribución de los documentos, acto por el cuál, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocan a la calificación registral y fiscal, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los libros correspondientes.

La distribución de los documentos se hará por riguroso orden, atendiendo la hora y fecha de entrada, con la finalidad de que opere el derecho de prelación.

Una vez que se ha recibido el documento con la solicitud de inscripción en el folio diario de entradas y trámite, el documento a inscribir se remite al jefe de la sección de calificación e inscripción, quien lo asigna al Registrador que corresponda.

La cuarta fase del procedimiento, es la calificación registral, la cual se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del Registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictámen correspondiente.

Con fundamento en el artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los Registradores -

ejercerán la función calificadora en auxilio del Director y a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones - que les señala el Código Civil, el Reglamento y las demás disposiciones legislativas y reglamentarias de aplicación a la materia.

"Esta función calificadora no es ejercida de manera idéntica y difiere en los diversos ordenamientos jurídicos.

Así, podemos clasificar los diferentes sistemas de calificación que rigen en el derecho comparado siguiendo a Chico y Ortiz, de la siguiente manera:

- a).- Sistemas sin principio calificador.
- b).- Sistemas con función calificadora.

El primero no merece nuestra atención a los efectos del presente intento, sin perjuicio de señalar como lo señalan distinguidos autores, la imposibilidad de una falta total de calificación mínima.

En cuando a la segunda categoría de sistemas, - tomando como criterio la amplitud que se otorgue a la calificación se pueden dividir en:

- 1).- Sistemas que conceden al registrador la facultad amplísima, minuciosa y exhaustiva, citándose como ejemplos el australiano y el español, entre otros. En cuanto al sistema español extiende la calificación a la capacidad de los otorgantes y la validéz de los actos dispositivos.

2).- Sistemas que limitan la calificación al acto dispositivo excluyendo el causal: es el sistema alemán en el que la calificación comprende el negocio dispositivo, la capacidad de identidad de los otorgantes, la legitimación del presentante y la naturaleza del derecho inscribible.

3).- Sistemas que centran la esencia de la función en descubrir la validéz o nulidad del acto generador del derecho que se inscribe, así como otros puntos referidos a las formas, circunstancias, etc. Dentro de esta categoría se encuentran los que imperan en Portugal, Brasil Chile, entre otros.

4).- Sistemas que circunscriben la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento y a la capacidad de los otorgantes; México, Honduras, Bolivia, etc. y por último:

5).- Sistemas limitativos de la calificación a los elementos formales; se mencionan. Guatemala, Colombia Perú y Argentina (Chico y Ortiz, "presente y futuro del principio de calificación registral". Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, No. 496, Págs. 579 y sigtes.- Y su cita en Scotti E. O., "Derecho registral inmobiliario", Pág. 30 y siguientes)". (20)

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 25 es muy claro al precisar las funciones de los registradores, y dice así:

(20). Liliana Beatriz Savino y Carlos E. Bisso. La función registral frente a la función judicial. Casos de conflicto. Posibles soluciones. IV Congreso Internacional de Derecho Registral. México- 1 al 7 -- XII - 80. Aporte de la Delegación Argentina. Páginas 8 y 9.

"corresponde a los registradores:

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

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

III.- Dar cuenta al jefe de la oficina, cuando éste lo solicite, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma; y

V.- Cumplir con las demás disposiciones de Ley y las instrucciones que les trasmita el Director."

Turnado el documento a la oficina de Calificación e Inscripción, el registrador, dentro de los cinco días hábiles siguientes, procederá a su calificación con el fin de determinar si es inscribible o anotable de acuerdo a la Ley.

Si de la calificación de los documentos resulta que el registro es procedente, el Registrador dentro del plazo que fija el artículo 93 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, formulará la fijación de los derechos correspondientes, dando inmediatamente cuenta de ello a la Oficina de Boletín para efectos de la no-

tificación a los interesados.

Los Registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el Registrador que indique la Dirección. (artículo 95 del reglamento en cuestión).

Procederá la suspensión del registro en los casos en que el documento adolezca de defectos u omisiones insubsanables. Procederá la denegación del registro cuando las omisiones o defectos sean insubsanables, conforme a lo dispuesto por el artículo 3021 del Código Civil.

Por otra parte cuando se trate de omisiones subsanables originadas por la falta de certificados u otras constancias que, debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sea oportunamente, y siempre que se acredite de manera convincente que se presentó la solicitud y se pagaron los derechos que se causen, el Registrador realizará una anotación preventiva del documento de que se trate, con el señalamiento de las observaciones del caso. Una vez subsanado el defecto que dió origen a la anotación, se inscribirá el documento en la sección correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

Tratándose de documentos en que se constituyan hipotecas o consignen operaciones traslativas de dominio,

deberá adjuntarse un certificado de gravámenes, o en su defecto un certificado de libertad de gravámenes que el propio Registro expedirá por un periodo de veinte años anteriores a la fecha de la operación. La vigencia de dichos certificados será de treinta días naturales, tiempo que se prorrogará por noventa días naturales más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el artículo 3,016 del Código Civil es presentado al Registro dentro del término que el artículo señalado establece para que surta sus efectos preventivos.

Las resoluciones suspensivas o denegatorias de los registradores se publicarán en el Boletín del Registro a más tardar el día hábil siguiente a aquél en que fueron pronunciadas.

Los documentos respectivos, provistos de la razón que fundamente su rechazo, serán remitidos a la Oficina Jurídica de la Institución, para los efectos del artículo 13, fracciones IV y V del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y que a la letra dice:

"Corresponde a los integrantes de la Oficina Jurídica;

IV.- Conocer de los asuntos que les turnen los registradores y la oficina de certificaciones e índices en los casos de suspensión o denegación del servicio;

V.- Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores;

En igual forma se procederá cuando los interesados no esten de acuerdo con la cuotización de los derechos formulada por el Registrador.

"El Registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación o cancelación, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deban practicarse aquellas pondrá el caso en conocimiento de la Oficina Jurídica para que por su conducto, se de cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente.

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

La quinta etapa del procedimiento es la calificación fiscal; En el Registro Público de la Propiedad todos los documentos son pre-pagados; es decir, el peticionario, antes de hacerlo ingresar en oficialía de partes, formula su liquidación, de acuerdo con el tipo de acto. El registrador que practique la calificación, verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea correcta, en el supuesto de que el documento sea admitido para su inscripción. Pero en general, es requisito indis-

pensable para inscribir los documentos, exigir, no sólo - el pago por concepto de derechos de registro, sino la comprobación de haber sido pagados, en las oficinas correspondientes, los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento.

La sexta fase, es la ejecución del acto solicitado; inscripción, anotación, certificación o constancia.

Si el documento o solicitud ya se calificó, lo apropiado es ejecutar mediante un acto concreto, lo procedente en relación con lo solicitado, pero para éste fin, será necesario tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación.

C A P I T U L O Q U I N T O

RECURSOS ADMINISTRATIVOS
Y JUDICIALES.

RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES

En nuestro sistema de Derecho, caracterizado -- por los excesos de autoridad, era de fundamental importan-
cia la creación de instrumentos legales que impugnen las --
desviaciones del poder público, razonamiento elemental --
que fundamenta la inclusión en muchas de las leyes y re--
glamentos de los llamados RECURSOS LEGALES. Así tenemos --
que en nuestra Constitución Política los consagra como --
una garantía individual, para que el perjudicado por un -
acto de autoridad pueda objetarlo a través del procedi---
miento respectivo; teniendo dentro de otros como fundamen-
tales a los artículos 8, 14 y 16.

En el Código de Procedimientos Civiles está la-
figura de revocación (Artículos 684, 685 y 686) también -
llamada por la Doctrina, de Reposición; la apelación or--
dinaria (Artículos 688 al 715); La revisión Oficiosa (Ar-
tículo 716) de algún tipo de resoluciones; La queja (Ar--
tículos 723 al 727); Responsabilidad (Artículos 728 al --
737); todos ellos con sus características propias y sus -
ámbitos de aplicación, según las circunstancias en que se
den los actos procesales de Orden Civil o Mercantil ata--
cados por estos medios.

En el campo administrativo local tenemos el re-
curso de inconformidad señalado por el artículo 11 de la-
Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; en

la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal se tocan los recursos de reclamación en el artículo 21 fracción IV y V, 28 y 83, y la revisión el artículo 87.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad se introdujo como elemento nuevo el recurso administrativo previsto en los artículos 184 al 189.

Así sucesivamente otros cuerpos legales establecen como medios de impugnación los recursos específicos que justifican su creación como beneficio a los gobernados ante las resoluciones de las autoridades judiciales o administrativas.

En forma general los recursos han sido clasificados por los estudiosos del derecho en : Internos o administrativos y externos o judiciales; sin embargo y para los efectos de éste trabajo, los reclasificaremos en :

a).- Internos-Administrativos, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

b).- Externos-Administrativos, ante el Tribunal de lo contencioso Administrativo.

c).- Externos-Judiciales, ante los Tribunales del Fuero Común.

d).- Recursos del Juicio de Amparo.

a).- RECURSOS INTERNOS ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

El artículo 3022 del Código Civil es el punto de partida, es la base jurídica de la existencia justificatoria del RECURSO ADMINISTRATIVO en que se apoya el particular para impugnar los actos derivados de la calificación registral e imputables al registrador, pues dispone que la calificación podrá recurrirse ante el Director General y si ésta es confirmatoria, el perjudicado podrá reclamarla en juicio.

En este caso, solamente nos ocuparemos de la primera parte del artículo en cuestión y así el propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala en sus artículos 184, 185, 186, 187, 188, y 189 el procedimiento que debe seguirse y los términos en que éste deberá interponerse. Una vez que ha sido calificado el documento por el registrador, quien de acuerdo con sus facultades conocerá del negocio y determinará si procede la suspensión del servicio, por ser subsanables los defectos que la motivaron; el asiento y nota de presentación seguirán surtiendo sus efectos por el término de diez días hábiles, a partir de aquel en que el documento haya sido puesto a disposición del interesado. (artículo 185).

Ahora bien, si el defecto consistiese en la fal

ta de otro documento accesorio o complementario del principal, sin que éste salga del registro, podrá suplirse la omisión, siempre que esto ocurra dentro del término señalado, salvo lo dispuesto por el artículo 98 del propio Reglamento, que dispone, que el registrador está facultado para suspender o denegar la inscripción, cuando a su juicio se ubique dentro de los supuestos ennumerados por el artículo 3021 del Código Civil o se contravengan disposiciones contenidas en otros ordenamientos legales aplicables a la materia; dispositivo legal que tiene conexión directa con el artículo 8o. del propio Código Civil, al establecer que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos; como consecuencia inmediata incluye a aquellos actos que con tales defectos u omisiones pretendan su ingreso a la vida registral.

Capital importancia tiene el artículo en cita en lo relativo a la anotación preventiva que se deriva de esta causa y que menciona el artículo 3043 fracción V del Código Civil, la cual surge como consecuencia de la suspensión o denegación decretada por el registrador.

La Ley otorga al Director General del Registro Público de la Propiedad, facultad de conocer el recurso administrativo, y al interesado, el derecho a interponerlo en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a-

que se refiere el artículo 186 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, obligando a dicho funcionario a resolver en forma inmediata y dar por concluido el recurso de orden interno.

Como consecuencia de la resolución del Director internamente todavía se le hace la notificación correspondiente al registrador que calificó el documento rechazado, anexándole el mismo, para que lo reincorpore al trámite normal, sin menoscabo de la prelación adquirida, sin embargo, cuando la resolución es confirmatoria a la calificación inicial en cualquiera de los aspectos, registral o fiscal y por ende negativo a los intereses del particular, con la consecuente sanción pecuniaria, consistente en el pago de los derechos de salida sin registro, que realmente viene a ser la contraprestación por el servicio de calificación, todo lo cual es objeto de publicación en el boletín del Registro Público de la Propiedad, en este momento se concluye el procedimiento registral.

Si los estima el interesado, ocurrirá a impugnarla ante los medios externos que señalan las leyes, --- bien ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo o ante la autoridad judicial competente, de conformidad con la segunda parte del artículo 3022 del Código Civil.

b).-- RECURSO EXTERNO ADMINISTRATIVO ANTE EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL.

Primeramente es conveniente establecer la exis-

tencia de los Tribunales de lo Contencioso Administrativo los cuales tienen su fundamento legal en el párrafo segundo de la fracción I del artículo 104 Constitucional, estableciendo:

"Las Leyes Federales podrán instituir Tribunales de lo Contencioso Administrativo dotados de plena autonomía para dictar sus fallos que tengan a su cargo dirimir las controversias que se susciten entre la administración pública federal ó del Distrito Federal, y los particulares, estableciendo las normas para su organización, - su funcionamiento, el procedimiento y los recursos contra sus resoluciones."

La Ley del 26 de febrero de 1971 (D.O. de 17 - de marzo de 1971), creó el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, que ha venido funcionando de acuerdo con dichos argumentos los cuales han sido adicionados y reformados por la Ley del Congreso del - 27 de diciembre de 1978, publicada en el Diario Oficial - de la Federación el día 3 de enero de 1979.(21)

En relación con dicha Ley, el artículo lo. señala:

"El Tribunal de lo Contencioso Administrativo - del Distrito Federal, está dotado de plena autonomía para dictar sus fallos y es independiente de cualquier autoridad administrativa. Tiene a su cargo dirimir las contro--

(21) Acosta Romero Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A. México 1979. ---
Página 319.

versias de carácter administrativo que se susciten entre el Departamento del Distrito Federal como autoridad local y los particulares."

De la anterior disposición podemos deducir que - siendo el Registro Público un organismo de orden público - dependiente del propio Departamento del Distrito Federal, es competencia de dicho Tribunal el conocer de las contro - versias que se susciten en relación con la actividad del - proceder de los servidores públicos, que tienen a su car - go la árdua tarea del derecho registral, estando contem - plados dentro de estos supuestos los mismos registrado - res.

Asímismo el artículo 21 fracciones I y III de - la Ley en consulta señala que:

"Son atribuciones de las salas conocer de los - juicios que se promuevan contra:

Los actos administrativos que las autoridades - del Departamento del Distrito Federal, dicten, ordenen, - ejecuten o traten de ejecutar en agravio de los particu - res; y la falta de contestación de las mismas autoridades dentro de un término de quince días, a las promociones -- presentadas ante ellas por los particulares, a menos que - las leyes y reglamentos fijen otros plazos o la naturale - za del asunto lo requiera."

En cuanto al procedimiento la ley establece que

el Juicio deberá promoverse mediante demanda dentro de -- los quince días siguientes a la notificación del acto que se vaya a impugnar o desde la fecha en que se haya tenido conocimiento de él o en el que se hubiere ostentado como sabedor o cuando se pida la nulidad de una resolución favorable a un particular, dentro de los cinco años siguientes a la fecha en que sea notificada la Resolución o en cualquier tiempo si ésta es de tracto sucesivo (Artículo 43) y se previene que cuando las Leyes o Reglamentos establezcan algún recurso o medio de defensa, será optativo para el particular agotarlo o desistirse del que haya intentado, y acudir al Tribunal excepto en Materia Fiscal -- en la que sí deben agotarse los recursos que establece la Ley de Hacienda del Distrito Federal (Artículo 28) Se establece que serán partes en el procedimiento: El actor -- que se considera legitimado cuando tenga un interés en -- que funde su pretensión, y el demandado que tendrá ese carácter: El jefe del Departamento, los Delegados del propio Departamento, así como los Directores Generales del mismo; la autoridad que ordene y la que pretenda ejecutar el acto que se reclama; El particular a quien favorezca la resolución cuya nulidad se pida y el Tercero perjudicado (artículo 32). La demandada podrá presentarse en formas impresas que se proporcionarán por el Tribunal (Artículo 51) y admitida se mandará emplazar a las demás partes para que la contesten en el término de 10 días y se citará para la Audiencia del Juicio dentro de un plazo --

que no exceda de quince días (artículo 54) audiencia en la cuál se resolverán las cuestiones de procedencia, se recibirán pruebas y se procederá a la sentencia respectiva (artículo 74 y siguientes). La sentencia favorable al demandante deja sin efecto el acto impugnado (artículo 81 de la Ley en cita). Además en el procedimiento puede otorgarse la suspensión de los actos reclamados mediante los requisitos que la Ley establece (artículo 57 y siguientes).

Contra las resoluciones de trámite cabe el recurso de reclamación; contra las resoluciones definitivas las autoridades pueden interponer revisión ante el Pleno, si los o el asunto es de importancia y trascendencia (artículo 83 y 86).

Es de llamar la atención, la disposición de la Ley que establece que, el actor puede ocurrir en queja en caso de incumplimiento de la sentencia, estableciendo sanciones y la intervención de las autoridades jerárquicamente superiores para hacer cumplir a la renuente (artículo 82).

En este particular existe una diferencia importante con lo que ocurre respecto del incumplimiento de los fallos del Tribunal Fiscal en donde ya éste no interviene y sólo puede ser reclamado en la vía de Amparo.

c).- IMPUGNACION DE LA CALIFICACION REGISTRAL - ANTE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMUN.

El artículo 3021 del Código Civil en relación con el artículo 135 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad prevén los presupuestos de suspensión o denegación de los documentos que se presenten en la Institución para su inscripción, y sobre los cuales el registrador debe apoyar su calificación a efecto de que impida al máximo los conflictos que se dan con la interposición de recursos, impugnando sus determinaciones y las consecuentes molestias a los peticionarios del servicio registral, conflictos que en algunos casos trascienden al campo jurisdiccional, esto es cuando se objetan actos que derivan tanto de las responsabilidades de los registradores en el desempeño de sus funciones, como en los casos de excesos de las facultades que la Ley les confiere; casos concretos que se materializan en los artículos 3003 y 3004 de la Ley sustantiva que concretizan las causales por las que los servidores públicos son responsables de los hechos u omisiones en el desempeño de su labor, lo que implica necesariamente la contienda judicial con sus problemas que afectan tanto la credibilidad de la Institución, como la inseguridad de los afectados.

En el mismo orden de ideas, el artículo 3022 de la Ley en consulta faculta al afectado por una supuesta deficiente calificación registral para que una vez que se

agote el recurso administrativo ante el Director General - y éste confirme la misma calificación, aún en contra de - los intereses del particular, la reclame en juicio.

De capital importancia es la anotación preventiva que el registrador tiene obligación de asentar como -- consecuencia de la suspensión o denegación de un título - según lo ordena el artículo 3043 fracción V del Código -- Civil, pues por medio de ésta anotación se preservan los - derechos preferentes de quien pidió primero el registro, - frente a cualquier otro de fecha posterior, a resultas -- del fallo del Tribunal que conozca de la impugnación, y - es hasta éste momento en que se declara sobre la procedencia de la inscripción o se deja sin efecto la anotación - preventiva; todo ello como consecuencia de la contienda - en que se combate la calificación registral y en donde es parte sustancial el Registro Público de la Propiedad y - de Comercio.

d).- JUICIO DE AMPARO.

En estricto derecho el Amparo no es un recurso - propiamente dicho, sino todo un juicio de garantías que - combate los actos realizados por la autoridad en viola--- ción a las garantías individuales de los gobernados.

No obstante dentro de éste procedimiento sí en- contramos recursos ordinarios que se dan cuando hay inconveniente

formidad por los quejosos en la emisión de las ejecutivo---rias, tales como el de revisión regulado por el artículo 83 de la Ley de Amparo; el de queja previsto por el artículo 95 y el de reclamación preceptuado por el artículo 103 de la misma legislación Federal.

Para poder precisar el alcance jurídico de éste juicio es menester transcribir la definición que sobre el particular nos expresa el Doctor Ignacio Burgoa, manifestando que el juicio de amparo "es el medio jurídico de -- que dispone cualquier gobernado para obtener en su beneficio la observancia de la Ley fundamental, contra todo acto de cualquier órgano del Estado que la viole o pretenda violarla". Este mismo autor afirma: "Es un medio jurídico de tutela directa de la Constitución y de la tutela indirecta de la Ley secundaria, preservando, bajo éste último aspecto y de manera extraordinaria y definitiva, todo el derecho positivo." (22).

Las causas de procedencia se encuentran debidamente establecidas en el artículo 103 de nuestra Carta -- magna.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 5o. de la Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; son partes en el juicio de amparo:

I.- El Agraviado o Agraviados;

(22) Burgoa Ignacio. Juicio de Amparo. 16o. edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pág. 173.

II.- La Autoridad o Autoridades;

III.- El Tercero o Terceros Perjudicados.

En el presente tema únicamente nos vamos a referir a la Institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como autoridad responsable en el juicio de amparo, sin entrar al fondo de la esencia misma del juicio de garantías individuales, para lo cual expresaremos que la autoridad responsable en el juicio de amparo es la que comparece como parte demandada, disponiendo el artículo 11 de la Ley de la materia que: "Es autoridad responsable la que dicta u ordena, ejecuta o trata de ejecutar la ley o el acto reclamado."

"Siguiendo la doctrina del doctor Gabino Fraga, consideramos que órgano de autoridad es todo aquél que -- tiene facultades de decisión y ejecución o alguna de ellas por separado."(23).

Ignacio Burgoa se orienta también en sentido parecido, al decir que autoridad es el órgano estatal investido de facultades de decisión o ejecución, cuyo ejercicio engendra la creación, modificación o extinción de situaciones en general de hecho o jurídicas, con trascendencia particular y determinada, de una manera imperativa. (24).

Para que una autoridad funja como responsable pa

(23) Acosta Romero Miguel. Op. Cit. Pág. 305.

(24) Burgoa Ignacio. Op. Cit. Pág. 190.

ra efectos del amparo, debe emanar de alguna de las funciones en que se desenvuelva el poder de imperio del Estado, dentro del ámbito Federal o Local, cuyas funciones son; la ejecutiva, la legislativa y la judicial, teniendo su origen las funciones que dichas autoridades desempeñan, en la Constitución de la República o en ordenamientos secundarios que emanen directamente de preceptos constitucionales. Por consiguiente el Registro Público de la Propiedad, sí ostenta el carácter de autoridad responsable para los efectos del juicio de amparo, por ser la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de éste requisito para surtir efectos ante terceros.

Efectivamente, el Director del Registro Público de la Propiedad como depositario de la fé pública registral, es señalado en los juicios de amparo como autoridad responsable, cuando se practiquen inscripciones de predios en perjuicios de terceros; por negarse la inscripciones de diversas operaciones, sin fundamento legal suficiente que funde y motive el rechazo del registro; por no obsequiar durante un término prudente las solicitudes hechas por los peticionarios del servicio registral o por no expedir los certificados correspondientes, sobre todos los referentes a no inscripción, necesarios para iniciar judicialmente la regularización de los mismos que se encuentran sustraídos al sistema registral.

Debemos considerar que el fin primordial de los peticionarios del servicio registral es el de que tal institución del Registro Público, les otorgue los efectos -- que le son propios o sea el de seguridad jurídica a través de la publicidad tanto en su aspecto formal como material y al negarse la misma, sin fundamento legal suficiente, no solamente depara perjuicios a dichos peticionarios sino que además se les priva de ése derecho.

e).-- NECESIDAD DE LA APLICACION DE LA SUPLEN--
PLENCIA DE LAS DEFICIENCIAS EN MATERIA REGISTRAL.

Se define a la suplencia como el conjunto de -- atribuciones que se confieren a la autoridad para corregir los errores o deficiencias en que incurren los reclamantes o peticionarios de determinada prestación que, por su debilidad económica y cultural, carecen de un debido -- asesoramiento, y que puede extenderse a diversos actos -- procesales de orden judicial o administrativo; es decir, -- la autoridad que conoce el derecho lo aplica aún cuando -- las partes no lo invoquen.

La Constitución Política de los Estados Unidos --
Mexicanos como ley suprema y directriz de todas las demás --
normas que de ella emanan, consagra la figura que motiva --
éste estudio y así en su artículo 107 fracción II, mencio --
na que:

"... Podrá suplirse la deficiencia de la queja,

cuando el acto reclamado se funde en leyes declaradas inconstitucionales por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia."

Concepto respaldado por la tesis jurisprudencial visible en el apéndice al semanario judicial de la Federación, de los fallos pronunciados en los años de 1917 a 1965, segunda parte, primera sala, número 240, página 489 y que reza:

"... QUEJA, SUPLENCIA DE LA.- De las violaciones al procedimiento penal debe conocer y resolver la Primera Sala de la Suprema Corte si el recurrente no las planteó en la demanda de amparo y son descubiertas o advertidas por la Sala al hacer el estudio constitucional del negocio sujeto a su jurisdicción..."

Igualmente presume la existencia de la deficiencia de la queja en materia penal y en la rama laboral, -- cuando se encuentra que ha habido en contra del agraviado una violación manifiesta de la ley y que lo ha dejado sin defensa; en materia penal, además, cuando se le haya juzgado por una ley que no es exactamente aplicable al caso; también podrá suplirse la deficiencia de la queja en los juicios de amparo contra actos que afecten derechos de menores o incapaces, de acuerdo con lo que disponga la ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución; en materia agraria donde se reclaman actos que pueden tener como consecuencia privar de la propiedad o de --

la posesión y disfrute de sus tierras, aguas, pastos y -- montes, a los ejidos y a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal o a los eji datarios o comuneros, también deberá suplirse la queja.

En el Reglamento del Registro Público de la Pro piedad en la parte relativa a los recursos, encontramos -- brevemente la suplencia, cuando se detectan defectos en -- la calificación registral por falta de documentos acceso-- rios o complementarios del principal, y al aplicarse ésta se impide que el título salga del Registro Público, siem-- pre y cuando se sujete a los términos, que como lo diji-- mos en su parte relativa, son de 10 días para que se haga uso de ella ante la Unidad Jurídica, salvo lo dispuesto -- por el artículo 98, en donde las omisiones subsanables -- por falta de certificados u otras constancias que deberán ser expedidas por alguna autoridad, no lo hicieran con la debida oportunidad y a la vez se acredite de manera feha-- ciente que se presentó la solicitud y se pagaron los dere-- chos correspondientes a las constancias faltantes; enton-- ces el Registrador practicará la anotación preventiva -- del documento de que se trate, expresando las observacio-- nes del caso, el mismo presupuesto señala que una vez que han sido obtenidas las constancias documentales que gene-- raron únicamente la anotación, ésta deberá transformarse -- en inscripción definitiva, toda vez que fué repuesto el -- trámite en beneficio del peticionario. En este caso con-- creto en el término de 10 días que señala el Reglamento --

no debe perjudicarse al interesado, pues no depende de su voluntad la expedición de tales constancias, sino que la tardanza puede ser imputable a la autoridad administrativa responsable.

Con la conexidad de estos dos presupuestos, --- bien podría aplicarse al campo de la suplencia y trasladarse a otros casos con resultados altamente positivos, --- sin embargo al no entenderse en la práctica su contenido y alcance legal, estos vienen a caer en lo obsoleto, desviándose al legislador al crearlos.

Dada la importancia y el campo de aplicación de la suplencia, operante en las diversas disciplinas jurídicas, se considera de suma importancia la introducción absoluta de ésta figura en la actividad registral, pues de su inclusión depende que los asuntos puedan obsequiarse en forma expedita y con absoluta eficiencia en beneficio de los peticionarios, y aún más, de los mismos servidores públicos encargados de la función registral, pues tal proceder evitaría instancias innecesarias y consecuentemente la detrimento acumulación de trabajo.

Como ha quedado asentado anteriormente, existen preceptos dentro del propio Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que sin revestir propiamente los elementos de la suplencia, faculta al registrador para que ---

en casos especiales anote preventivamente el acto, hasta en tanto sean presentadas documentales pendientes de expedición por otras áreas del propio Registro, o de dependencias administrativas diversas, previa comprobación de las solicitudes correspondientes y el pago de los derechos derivados.

No basta que en el ámbito del derecho registral se limite únicamente a estos supuestos, existen otras causas en que la suplencia pudiera ejecutarse, pues hay que considerar que los registradores son peritos en la materia, que les concierne además de que es necesario que éste funcionario amplie aún más su criterio jurídico y lo aplique con equidad, sobre todo en aquellos casos en donde el peticionario no es un profesional ni mucho menos especialista en la materia, pero no únicamente ingresan al Registro instrumentos públicos elaborados por Notario, Corredor o Juzgador sino que hay infinidad de actos o hechos jurídicos que precisan de los efectos publicitarios del Registro, ejemplo de ellos podrían ser entre otros, un contrato privado, extinción de usufructo, cancelación de fianzas o de embargos, contratos de créditos refaccionarios o de habilitación o avío, etc. y en ellos generalmente se involucra a un particular como interesado o como parte del acto sin que tenga los conocimientos suficientes tanto de los requisitos esenciales cuanto del procedimiento registral en general.

De ahí la necesidad de suplir las deficiencias - que adviertan en los documentos, siempre y cuando no se - afecten derechos o se contravengan leyes, aquí es donde - el registrador debe valorar con criterio los asuntos en - donde pueda operar tal suplencia.

Los casos concretos que pudieran ser subsanables bajo esta directriz, serían algunos de los siguientes:

Antecedentes incorrectos, cuando el registrador los tenga a su disposición; carencias o certificaciones - del propio Registro Público pendientes de expedición; rec_u tificaciones materiales o de concepto por errores imputa- bles a la Institución; leves discrepancias entre superfi- cias o medidas, originadas por levantamientos topografi- cos recientes o por afectación de autoridad administrati- va para la apertura de vías públicas, y otros que sin em- bargo el registrador exige un exceso de sus facultades.

C A P I T U L O S E X T O

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.

1.- El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

2.- Los sistemas registrales, por su eficacia, se clasifican en tres que son: sustantivo, constitutivo y declarativo.

3.- Las inscripciones que se efectúan conforme al sistema sustantivo, son aquellas que surten todos sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

4.- El sistema constitutivo consiste en que sin inscripción no hay efectos jurídicos de naturaleza real, es decir, que el acto surte todos sus efectos jurídicos hasta el momento de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo que éste sistema se constituye en una necesidad de obligatoriedad registral, ya que si no se inscribe carece de validez y en tal caso, no surtiría efectos jurídicos de naturaleza real.

5.- El sistema declarativo consiste en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción

ción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro Público de la Propiedad. Es decir que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario Público.

6.- En nuestro país rige el sistema declarativo, así lo dispone el artículo 3008 del Código Civil. Se admite la existencia y validez, en el derecho mexicano, de los actos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. La sanción contra el que no inscriba es la falta de perjuicios a terceros y la falta de publicidad al acto.

7.- En nuestra legislación existe una serie de principios que gobiernan el procedimiento registral, que orientan al quehacer registral y facilitan la comprensión de la materia.

8.- De acuerdo a nuestro sistema podemos hablar de los siguientes principios registrales: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación, y fé pública.

9.- Una de las etapas del procedimiento registral es precisamente la calificación registral, la cual -

es efectuada por el registrador. Este funcionario público tiene la obligación de efectuarla, decidiendo sobre la -- procedencia o improcedencia de las inscripciones o anotaciones solicitadas, dentro del plazo señalado por la ley, que debe efectuarla de manera independiente y personal ha-- ciendo un exámen de forma y fondo.

10.- El procedimiento de inscripción del Regis-- tro Público de la Propiedad, se crea para dar seguridad -- jurídica a los actos, que han adquirido forma, a través -- de un instrumento público, elaborado y autorizado por el -- notario, alcanzando la plenitud de sus efectos, mediante -- la publicidad registral.

11.- Es común que los usuarios del servicio re-- gistral, no estén de acuerdo con la calificación que emi-- te el registrador, sobre los documentos que se presentan-- para su registro, por lo que puede recurrirse ante el Di-- rector del Registro Público de la Propiedad, y si éste -- confirma la calificación, los usuarios podrán reclamarla -- en juicio.

12.- El Registro Público de la Propiedad como -- organismo de orden público e integrante del Departamento-- del Distrito Federal, se encuentra involucrado en las dis-- posiciones del titular del poder ejecutivo relativa a la-- simplificación administrativa, con la finalidad de redu--

cir y agilizar los trámites, en relación a los procedimientos que se realicen en las dependencias y entidades de la administración pública federal.

13.- Nuestro derecho contempla las suplencias como un instrumento de auxilio para aquellos individuos con carencias culturales y económicas, ya que a través de ésta figura se subsanan los errores contenidos en sus peticiones.

14.- La inclusión de la figura de la suplencia de las deficiencias en materia registral, detectada en los documentos sujetos a calificación registral, otorgaría beneficios tanto a los particulares en el despacho rápido de los asuntos, como a los propios servidores públicos relacionados con tal tarea, evitándose así la acumulación del trabajo de los servidores públicos del Registro Público de la Propiedad.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS:

ACOSTA ROMERO, Miguel.- "TEORIA GENERAL DEL DE RECHO ADMINISTRATIVO". Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.

BURGOA, Ignacio.- "EL JUICIO DE AMPARO". Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.

CARRAL Y DE TERESA, Luis.- "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL". Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

COLIN SANCHEZ, Guillermo.- "ACTUALIZACION REGISTRAL EN MEXICO". Ediciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. México, 1982.

COLIN SANCHEZ, Guillermo.- "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD". Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.

CHICO Y ORTIZ, Jose Maria.- "TEORIA, PRACTICA Y FORMULA DE LA CALIFICACION REGISTRAL". Editorial Marcial Pons, Libros Jurídicos. Madrid-4. España, 1977-1978.

GARCIA CONI, Raúl.- "EL CONTENCIOSO REGISTRAL". Editorial Depalma. Buenos Aires, 1978.

LECHUGA GIL, Victor M.- "TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD". Ediciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. México, 1982.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- "LA CALIFICACION REGISTRAL". Primer Congreso Nacional de Profesores del año de 1986. Ediciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

SALAS CARDOSO, Victor M.- "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU PROYECCION EN EL ESTADO DE MEXICO". Ediciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México, 1975.

SAVINO, Lilitana Beatriz.- "LA FUNCION REGISTRAL FRENTE A LA FUNCION JUDICIAL". IV Congreso Internacional de Derecho Registral. México, 1980. -- Aporte de la Delegación Argentina.

ROCA SASTRE, Jose Maria.- "DERECHO HIPOTECARIO " Tomo I. Editorial Bosch, S.A. España, 1979.

CODIGOS Y LEYES:

"CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". Editorial Porrúa, S.A. México, 1986.

"CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL". Editorial Porrúa, S.A. México-- 1986.

"CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION". Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.

"DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 8 DE AGOSTO DE 1984.

"LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO".

"LEY DE AMPARO, REGLAMENTARIA DE LOS ARTICULOS 102 y 107 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.

"LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL".

"LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL".

"REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL".

DICCIONARIOS:

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Ediciones de la UNAM.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Editorial -- Espasa- Calpe, S.A. Madrid, 1970.

OTROS:

PONENCIAS. IV CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL EN LA CIUDAD DE DURANGO. 1979.

PONENCIAS. IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. México, 1980. Universidad Notarial - Argentina.

PONENCIAS. MEMORIA DEL II SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO. Publicaciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. México, 1985.