

658
2ij

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



Facultad de Derecho
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**" CALIFICACION E INSCRIPCION DE BIENES
INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO "**

T E S I S

Que para optar al título de:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

Yolanda Reyes Monterrubio

México, D. F.

1 9 8 9

FALLA DE ORIGEN



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.

CALIFICACION E INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL
REGISTRO PUBLICO.

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

CAPITULO I

REGISTRO PUBLICO.

- a).- Antecedentes Históricos.
- b).- Concepto.
- c).- Terminología.
- d).- El Registro Público en México.
- e).- El Registro Público comparado.
- f).- Los Sistemas Registrales.
- g).- El Sistema Mexicano.
- h).- Registro y Catastro.

CAPITULO II

INTERVENCION Y FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS REGISTRALES.

- a).- Facultades del Director del Registro Público.
- b).- Facultades del Registrador para la calificación ---
integral del documento.

- c).- Facultades del Cuerpo Jurídico.
- d).- Facultades del Cuerpo de Auxiliares.

CAPITULO III

DOCUMENTOS REGISTRALES.

- a).- Testimonios Notariales.
- b).- Documentos Judiciales.
- c).- Contratos Privados.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

- a).- Presentación del documento en el Registro Público.
- b).- Control, manejo y distribución de documentos.
- c).- Calificación Registral.
- d).- Inscripciones.
- e).- Libro y Folio Real.
- f).- Suspensión y Denegación de Documentos.
- g).- Salida sin Registro.

CAPITULO V

LEGISLACION APLICABLE.

- a).- Código Civil.

- b).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- c).- Código de Procedimientos Civiles.
- d).- Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio.
- e).- Ley del Notariado.
- f).- Ley de Hacienda del Departamento del D.F.
- g).- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- h).- Ley de Adquisición de Bienes Inmuebles.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

INDICE.

DIRECTOR DEL SEMINARIO.
LIC. FLAVIO GALVAN RIVERA

DIRECTOR DE TESIS.
LIC. GAUDENCIO JAUREGUI SANTILLAN.

ALUMNA: REYES MONTERRUBIO YOLANDA.

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

La Institución del Registro Público se creó a fines del siglo pasado con el objeto de hacer más seguros los contratos de bienes inmuebles y menos probable la ocultación de gravámenes, según nos dice el proyecto de Código Civil de 1870.

La presente tesis, es un breve trabajo o ensayo de lo que es la Calificación Registral o principio de Legalidad en los documentos Notariales, Judiciales, Administrativos y privados.

La función calificadora la ejerce el C. Registrador de la Propiedad, examinando el documento y determinando si se inscribe o no se inscribe, y como consecuencia la protección o no del Registro.

CAPITULO I

REGISTRO PUBLICO.

- a).- Antecedentes Históricos.
- b).- Concepto.
- c).- Terminología.
- d).- El Registro Público en México.
- e).- El Registro Público comparado.
- f).- Los Sistemas Registrales.
- g).- El Sistema Mexicano.
- h).- Registro y Catastro.

CAPITULO I
REGISTRO PUBLICO

ANTECEDENTES HISTORICOS.

"El Registro Público, no es una Institución Jurídica -- contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure -- cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público.

La mancipatio era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Las partes intervinientes eran, el transferente (mancipatio dans) el adquirente (mancipatio accipiens), un -- agente público (libripens) y cinco testigos (testis --- classicis)." (1)

"La mancipatio era ya conocida con anterioridad a la -- Ley de las XII tablas, se realizaba por medio del cobre y de la balanza, y consistía en lo siguiente:

(1) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colin Sánchez. Editorial Porrúa, S.A. 1979. Pág. 19

El enajenante y el adquirente se reunían ante cinco testigos y un "libripens" o portabalanza, todos debían ser púberes y disfrutar del "comerciun". Era necesario que la cosa de la cual se trataba de transferir la propiedad estuviera presente, a menos que fuere un inmueble - en cuyo caso, dicha condición difícil de cumplir no era exigida.

"El adquirente tomaba con la mano la cosa objeto de mancipación y declaraba ser su propietario, según el Derecho Civil por haberla comprado con la ayuda del cobre y de la balanza.

"Finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre que entregaba el enajenante para simular el -- precio consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad. Esta traslación podía ser probada por -- los testigos que asistían al acto.

Los cinco testigos representaban las cinco clases del - pueblo que estaba llamado a consagrar la adquisición.

"En cuanto al portabalanza su presencia responde a que - originalmente el metal que servía de precio en las ventas se apreciaba al peso, pues era preciso pesar las -- piezas de cobre que eran las únicas que estaban en ----

uso." (2) La mancipación era el modo corriente de enajenación de las "res-mancipi". Justiniano suprime este modo de adquirir la propiedad, sin embargo, se sabe que en la práctica la "mancipatio" sobrevivió hasta fines del primer milenio D. de J.C.

De la "In Jure Cessio" - "Era una especie de Juicio --- reivindicatorio y que se remonta lo mismo que la mancipación a una época muy antigua y sin duda anterior a la Ley de las XII tablas.

Mientras que la mancipación se realizaba entre particulares, la "in jure cessio" requiere la presencia del -- magistrado. He aquí sus formalidades: "El cedente y el adquirente comparecen "in jure" es decir, ante el Tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias. Siendo un inmueble, era menester transportarse al lugar, pero es probable que en la época clásica no fuese ya exigida esta condición, y que se contentasen con llevar un fragmento en representación del inmueble

(2) Tratado Elemental de Derecho Romano. Eugene Patit.- Traducido de la novena edición Francesa por Manuel Rodríguez Carrasco. Editorial Araujo. Buenos Aires.- Argentina 14-Sep.-1940

ble.

El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el derecho civil, y el magistrado pregunta al cedente si establece pretensión en contra. Este, que consiente en la enajenación, no contesta dicha afirmación y el magistrado la sanciona, addicit; y declara propietario al adquirente.

La "in jure cessio", no es, en resumen, sino la imagen de un proceso de reivindicación, bajo las acciones de la Ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina "in jure" por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante. Gayo lo llama una "Legis actio", y las personas bajo potestad no podían usar este modo de adquisición, porque, no teniendo nada propio, tampoco podían afirmar en justicia la existencia de un derecho en provecho suyo.

La "in jure cessio" tiene por efecto la inmediata ----- transferencia de la propiedad de la cosa al adquiren----- te."

"La in jure cessio era aplicable a las res mancipi; --- pero su uso era menos frecuente que la mancipación, por

exigir la presencia del magistrado. Por eso la in jure-
cessio se empleaba sobre todo para la constitución de -
determinados derechos reales a los que no se podía ----
aplicar la mancipación: tales eran el usufructo, el uso
y las servidumbres prediales urbanas. Así que perdió su
principal utilidad cuando se admitió que estos derechos
eran susceptibles de ser establecidos, por cuasi tradi--
ción. Todavía en vigor hacia el fin del siglo III, ella
desapareció bajo Justiniano." (3)

DE LA TRADITIO; superó y eclipsó a las instituciones a-
las que hicimos referencia.

La Tradición es el más importante de los modos de ad---
quirir del derecho de gentes. Aquí intervienen dos per-
sonas: El Tradens, que se deshace de la posesión y el -
Accipiens, que recibéndola, se hace propietario.

La Tradición se compone de dos Elementos: 1. La inten--
ción de enajenar y de adquirir. 2. La Remisión de la --
posesión.

El primer punto, es el elemento esencial sin el que la-
tradición no transfiera la propiedad. Consiste en la --
voluntad de las dos partes: el tradens, tiene la de ce-

(3) Iden.

der la propiedad; y el Accipiens, tiene la de adquirirla. En el segundo punto en derecho romano, la voluntad de las partes no es siempre suficiente para transferir la propiedad. Es preciso que se manifieste por algún signo exterior; y éste es la entrega de la posesión, que es una señal de propiedad. Para llevar a efecto una traslación de propiedad, según el derecho natural el tradens debe entregar al accipiens la posesión de la cosa, siendo esto, el elemento material de la tradición. Resulta que la tradición sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.

La Remisión de la posesión tiene lugar poniendo la cosa a disposición del adquirente, de modo que pueda ejecutar sobre ella los actos de propietario." (4)

DERECHO GERMANICO.- La Publicidad Registral es creación germánica. A diferencia del Derecho Romano, que en su evolución histórica pasó a un sistema de clandestinidad, el germánico, aun con cierta declinación bajo la influencia del derecho romano, siempre conservó las formas solemnes y públicas de realizar las transmisio--

(4) Idem.

nes del dominio y la constitución de los derechos reales sobre inmuebles, hasta llegar al actual sistema de publicidad del Código Civil.

"El derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son ---- equivalentes a l Mancipatio y a la In Jure Cessio. A la primera corresponde el formalismo ante el Thinx, y a la segunda, la Auflassung.

"I.- Solemnidad ante El Thinx: Es una forma solemne de - transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los -- germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de dis--- tinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia -- era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la - asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al - adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo,- y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestitura).

"II.- Auflassung.- Simultáneamente a la anterior, existe

otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la "in jure cessio". Es la entrega (auflassung) de la cosa ante el Juez.

"Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el Juez únicamente constata públicamente, es decir, auténtica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (resignatio, dévest), y el Juez proclama la investidura (auflassung, veste).

"Ambas fórmulas (thinx y auflassung) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

"Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad; pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del derecho romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII, en Prusia, se restaura el antiguo sistema; que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896. que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro --

desde el cual irradia a la luz, pues por ejemplo, nosotros, no podríamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes si no fuese por la vigorosa influencia del Derecho Registral Aleman, que nos ha llegado a través de España". (5)

La Doctrina estima que Alemania es la cuna de la publicidad moderna.

DERECHO ESPAÑOL.- "En España, una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, al través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

"La Robración fue establecida por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico, y fueron, la traditio y la in jure cessio, las instituciones adoptadas hasta la creación de los Oficios de Hipotecas. Estos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravá-

(5) Derecho Notarial y Derecho Registral. Luis Carral y de Teresa. Editorial Porrúa. 1984. 4ª Edición, --- Pág. 222

menes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Los historiadores del Derecho indican que, en los Oficios de Hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

"Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

Esa ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo, a la vez, como fuentes de inspiración, hasta cierto punto, el sistema del Acta Torrens, establecido en Australia y algunos principios del Derecho Germánico". (6)

CONCEPTO: "La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También -

(6) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colín Sánchez. Ob. citada. Pág. 20 y 21

con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones.

"Por último, con el término "registro" se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

"El Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

"La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así hasta-

donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

"Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales". (7)

TERMINOLOGIA.- Nuestra disciplina ha recibido numerosas denominaciones, entre las más usuales tenemos las de: - "Derecho Hipotecario", "Derecho Inmobiliario", "Registro de la Propiedad o Registro Jurídico Real", "Derecho Registral" y "Derecho Inmobiliario Registral".

La denominación "Derecho Hipotecario", se debe a la Ley que lo regula, es decir la Ley Hipotecaria, usada en algunos países como España, Bélgica, Etc. La referida denominación, se refiere al derecho real de hipoteca, limitando el campo de la disciplina, sin embargo, se emplea en un sentido amplio comprendiendo la publicidad

(7) COLIN SANCHEZ GUILLERMO.- Op. citada pág. 17

del dominio y demás derechos reales; es decir, se usa - el término como equivalente a Derecho Inmobiliario Re- gistrat.

La denominación "Derecho Inmobiliario", fue introducida a la doctrina española por don Bienvenido Oliver, ha- biéndola tomado él del Derecho Alemán, esta denomina- ción es más amplia que la de "Derecho Hipotecario" en - la que la especie sustituye al género. Según Hernández- Gil, la denominación Derecho Inmobiliario se presta a - confusiones, por no acotar la materia inmobiliaria, --- pues Derecho Inmobiliario es también el Derecho Agrario y el Derecho de Arrendamientos, y nada tienen en común con el que es objeto de estudio.

Por otro lado el maestro Guillermo Colín Sánchez dice:- "Es impropio hablar de derecho inmobiliario cuando se - hace referencia al Registro Público, porque, entre ---- otras razones, no únicamente los inmuebles son objeto - de inscripción, sino también otros derechos sobre mue- bles." (8)

La denominación Registro de la Propiedad o Registro Ju-

(8) Op. citada Pág. 18

rídico Real es propugnada por el hipotecarista español-Ignacio D. Casso Romero." (9)

Algunos juristas como el profesor español Pascual Marín Pérez el profesor Luis Carral y de Teresa, el Profesor-Guillermo Colin Sánchez y el profesor Ramón María Roca-Sastre entre otros, se inclinan por la denominación de "Derecho Registral". "Este último argumentando que lo -- integra un conjunto de normas, un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil." (10)

"Otros autores prefieren la denominación de "Derecho -- Inmobiliario Registral" apoyada por Lacruz Berdejo; por otro lado Amorós Guardiola, sostiene que esta denominación subraya lo inmobiliario, en vez de proceder en --- sentido inverso, por lo que deben invertirse los términos, leyéndose la denominación así "Derecho Registral - Inmobiliario", ya que el Registro es antecedente y completo indispensable de su contenido, y constituye el -- instrumento mediante el cual se desenvuelve en la práctica, de tal manera que respecto a esta nueva ciencia, - puede decirse que para ella lo que no está en el Registro es como si no estuviera en el mundo." (11)

EL REGISTRO PUBLICO EN MEXICO.- El Registro Público se
(9) Ivan Escobar Fornos, Introducción al Derecho Inmobiliario Nicaraguense. Pág. 38

(10) Colin Sánchez Guillermo. Op. cit. pág. 18

(11) Ivan Escobar Fornos. Op. cit. pág. 39

instituyó a fines del siglo pasado, y ha sido evolucionando a través del tiempo, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

"El Registro Público, tiene sus antecedentes en el Derecho Español como son en las Siete Partidas, Novísima -- Recopilación, Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778 Pragmática de 16 de abril de 1783, e Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de -- mayo de 1821." (12)

En el año de 1867 don Benito Juárez, establece la República y como una respuesta a su vocación de jurista, -- decide crear nuestro propio derecho, es así como le encarga al Ministro de Justicia don Antonio Martínez de -- Castro, un proyecto de Código cuya comisión redactora -- quedó integrada por los juristas: Mariano Yáñez, José -- María Lafragua, Isidro Montiel y Rafael Dondé; apoyándose en el aspecto registral en los estudios de José -- María Iglesias y de Joaquín Eguía Liz. Este Código fue aprobado en la Sesión Solemne del Congreso de la Unión -- el 8 de Diciembre de 1870 y entró en vigor el 1º de ---

(12) Colín Sánchez Guillermo. Op. cit. pág. 21

marzo de 1871 bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California". (13)

La exposición de Motivos de este Código en la parte relativa al Registro Público, manifiesta lo siguiente: --

TITULO VIGESIMO TERCERO. Del Registro Público. "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

El capítulo 1º contiene las disposiciones generales, sobre las que solo observará la comisión: que las comprendidas en el Art. 3331 son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que pueden cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una comprobación--

(13) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad, Asociación Nacional del Notariado, A.C. México, 1980. pág. 83

especial.

Trata el capítulo 2º de los títulos sujetos a inscripción.

La simple lectura de los artículos relativos prueba su conveniencia y solo merece alguna explicación el 3334, en que se previene que no sea necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos; porque ni es justo en tal caso aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa solemnidad, que sin embargo no por esto queda prohibida.

El capítulo 3º contiene las reglas generales del registro. La contenida en el artículo 3358 puede ofrecer algún inconveniente; porque la torpeza y mala intención del registrador puede embarazar la inscripción; pero este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaría de una inscripción ilegal; ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representación. En estos casos los perjuicios serían muy trascendentales en el primero no habrá más que alguna dilación.

Comprende el capítulo 4º las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido. Como todas ellas son de conocida justicia, positiva conveniencia y

fácil aplicación, no parece necesario fundarlas de un modo especial." (14)

De este modo el Código de 1870, primero en su género -- dentro de la legislación mexicana viene a proporcionarlas bases legales y dice en su Artículo 3324 en las --- disposiciones generales Capítulo I del título vigésimotercero a la letra. "En toda población donde haya tri--bunal de primera instancia, se establecerá un oficio -- denominado REGISTRO PUBLICO." Y dice en su "Art. 3325 - El oficio se compondrá de cuatro secciones: 1ª Registro de títulos traslativos del dominio de los inmuebles o - de los derechos reales, diversos de la hipoteca, im----puestos sobre aquellos.- 2ª Registro de hipotecas.- 3ª Registro de arrendamientos.- 4ª Registro de Senten-----cias." (15)

Este Código comenzó a regir el 1º de marzo de 1871.---- México diciembre 8 de 1870 José Ma. Lozano Diputado --- presidente. Guillermo Valle diputado Secretario.- Pro--

(14) Código Civil del D.F. y Territorio de la Baja California. Tip. de Aguilar e hijos. Sto. Domingo 5 y 1 1879.

(15) Idem. pág. 123

tasio P. Tagle diputado secretario.

La institución del Registro Público, quedó reglamentada con fecha 28 de febrero de 1871, expedido por el Ministro de Justicia e Instrucción Pública, por decreto del C. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos don Benito Juárez, y en uso de la facultad que le concede la frac. I del Art. 85 de la Constitución Federal de la República Mexicana.

El citado reglamento establece tres oficinas denominadas: "Registro Público de la Propiedad" - la primera en esta capital, la segunda en la ciudad de Tlalpam y la Tercera en la capital del territorio de la Baja California.- contiene cinco Títulos, a saber: Título I De las oficinas del Registro Público de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse.- Título II De los títulos sujetos a inscripción.- Título III De la forma y efecto de la inscripción.- Título IV De la Rectificación de los actos del Registro.- y Título V De la Publicidad del Registro.

CODIGO CIVIL DE 1884.- El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de fecha 31 de marzo de 1884 comenzó a regir el día primero de ju--

nio del mismo año, sigue casi textualmente al Código de 1870, agregando el artículo 3186 que dice: "En todos -- los oficios del Registro Público se llevará además un -- índice de los documentos a que se refiere el Art. 2923 de los cuales se formará un archivo especial." - o sea lo nuevo consiste en "un índice de los documentos" que en el Código de 1870 no lo contemplaba.- (El Art. 2923- a que se refiere el artículo anterior dice: De dicho -- instrumento se formarán dos originales, una para el --- comprador y otro para el Registro Público, ambos con -- las estampillas del timbre que corresponda.

Por otro lado el Art. 3213 dice: "Art. 3213 Un regla--- mento especial establecerá los derechos y obligaciones- de los registradores, así como las fórmulas y demás --- circunstancias con que debe extenderse el registro".

No se llegó a expedir el reglamento del Registro Públi- co de la Propiedad, mencionado en el artículo antes --- transcurrido, por lo que siguió en vigor el de 28 de -- febrero de 1871.

El título Vigésimo Tercero, de este Código, se denomina "Del Registro Público de la Propiedad" y regula la ins- titución del Artículo 3184 el 3225 en cuatro capítulos- denominados: Capítulo I, Disposiciones generales; Capí-

tulo II, De los títulos sujetos a registro; Capítulo -- III, del modo de hacer el registro; Capítulo IV, De la extinción de las inscripciones.

Los Códigos mencionados consagraron el llamado principio de Publicidad atribuido al registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos y por otra parte, sentaron las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades que prevalecían en esa época.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público, constando de 164 artículos ordenados en 14 capítulos, intitulados de la siguiente manera: Capítulo 1º Del Registro en general y del personal de la Oficina; - Capítulo 2º Secciones del Registro; - Capítulo 3º Libros del Registro; Capítulo 4º De las inscripciones en general; Capítulo 5º Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones; - Capítulo 6º De la rectificación de los actos del Registro; - Capítulo 7º De las inscripciones de la Sec. primera; - Capítulo 8º De las inscripciones de la Sección Segunda; - Capítulo 9º de la Sección Tercera; Capítulo

10º De la Sección Cuarta; Capítulo 11º Del Archivo; Capítulo 12º De la extinción de la inscripción; Capítulo 13º De las Certificaciones; Capítulo 14º Del Departamento de Entradas.

Estas disposiciones fueron sustituidas por el reglamento expedido el 21 de junio de 1940 y publicado en el -- Diario Oficial de 18 de julio de 1940, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos denominados de la siguiente manera: Título primero, Disposiciones generales; Capítulo I De las sanciones y del personal de la - oficina; Capítulo segundo De los libros del Registro; - Título Segundo, del registro de inmuebles; Capítulo --- primero De las inscripciones en general; Capítulo se--- gundo, De las inscripciones en la Sección primera; Ca--- pítulo Tercero, De las inscripciones en la sección se--- gunda; Título tercero, Del registro relativo a bienes - muebles; Capítulo Unico, De las inscripciones en la --- Sec. Tercera; Título Cuarto, Del registro de personas - morales; Capítulo Unico, De las inscripciones en la --- Sec. cuarta; Título Quinto, De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones; Capítu- lo Primero De las anotaciones marginales; Capítulo se---

gundo De la rectificación de las inscripciones; Capítulo tercero, De la extinción de las inscripciones; Título Sexto, De la Sec. quinta; Capítulo primero, del archivo y de las certificaciones; Capítulo segundo, De los índices; Título séptimo de la ratificación de documentos privados; Capítulo Unico, De la Sec. sexta; Título Octavo, De la Oficialía de Partes; Capítulo Unico de la Sección Séptima.

Otro reglamento publicado fue el de fecha 15 de diciembre de 1952 y aun cuando se señalaba su vigencia a partir del 1º de julio de 1953, no entró en vigor, ya que por decreto de 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial núm. 42 de 20 de junio de 1953, el C. Presidente de la República Sr. don Adolfo Ruiz Cortinez, decretó la reforma al art. 1º transitorio, el cual quedó redactado de la siguiente forma:

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

Por lo que se refiere al Código Civil vigente de 1928, en materia del Registro Público éste fue modificado por

las reformas publicadas en el Diario Oficial de la federación el 3 de enero de 1979 por medio de las cuales se aumentó el Título Segundo de la Tercera Parte del -- Libro Tercero en 30 artículos.

En el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980 se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se encuentra actualmente vigente, pues en su artículo 2º -- transitorio deroga los reglamentos de 20 de junio de -- 1947 y de 17 de enero de 1979.

"Hasta donde se ha investigado, las personas que han --- ocupado el cargo de Director del Registro Público de la Propiedad en el D.F. son:

En 1871 fue nombrado el Sr. Lic. don Manuel Ruiz, de -- origen oaxaqueño; en 1873 fue director el Sr. Lic. don Miguel T. Barron, en 1874 hasta 1910 o sea durante 36 -- años fue director del Registro Público el Sr. Lic. don Joaquín Egula Lis quien fue integrante y miembro Secretario de la segunda Comisión encargada del estudio del proyecto del Código Civil de 1870 y del de Procedimientos Civiles. En 1919 a 1924 el Lic. Genaro González fue Director de esta misma Institución. De 1926 a 1928 el -- Lic. Ignacio Noris. En 1929 el Sr. Lic. Eucario Alonso.

De 1930 a 1935 el Lic. Francisco Lacroix Rovirosa. En 1936 a 1937 el Lic. Bernardo del Aguila. De 1937 a 1939 nuevamente el Sr. Lic. Francisco Lacroix Rovirosa. El Sr. Lic. Carlos Siller de 4 de agosto de 1939 al 6 de octubre del mismo año. De 1939 a 1944 el Lic. Juan Manuel García de Quevedo. El Sr. Lic. Maximiano Rojo Sallido, ocupó el mencionado puesto del 13 de junio de 1944 al 30 de noviembre de 1944. Y del 5 de enero de 1945 al 11 de octubre de 1945 el Lic. Juan Manuel Delgado. De 1945 hasta 1955 el Lic. Anastacio García Toledo. El Lic. Pedro Guerrero Martínez del 1º de junio de 1955 al 15 de marzo de 1957. El Lic. Ricardo Rendón Campos los años de 1957 a 1966. El Lic. Francisco Arellano Rendón del mes de octubre de 1966 al mes de abril de 1971. El Sr. Lic. Francisco Vazquez Fernández ejerció el cargo del 15 de abril de 1971 al 10 de diciembre de 1976. El Sr. Lic. Guillermo Colin Sánchez, fungió como Director de este Registro Público de diciembre de 1976 a 1982." (16) El Lic. Hector Nieto Araiz de 1983 a 1988 y es Director actual el Lic. Sergio Sandoval Hernández.

EL REGISTRO PUBLICO COMPARADO.- Es interesante encontrar como nuestra legislación vigente toma como fuente-

(16) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Op. cit. pág. 92

diferentes leyes extranjeras que han servido de inspiración a nuestro legislador, a continuación daré algunos datos sobre los principales Códigos y leyes que en relación con el Registro u Oficio de Hipotecas se promulgaron en Europa y América antes del Código de 1870 - mencionándolos con la fecha de su entrada en vigor y -- artículos que regulaban los diferentes aspectos registrales.

El Código Civil Austriaco del año de 1811 trata de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad -- del Art. 451 al 454 y 469.

Ley de Baviera del 1º de junio de 1822 es una Ley especial sobre hipotecas y su inscripción en el Registro, y la misma Ley en su capítulo XII trata de la Cancelación de las inscripciones y en el título II de la inscripción y del procedimiento hipotecario.

En Bélgica el 16 de diciembre de 1851 se promulgó la -- "Ley sobre revisión del Régimen Hipotecario" trata de -- la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

El Código Civil de Bolivia de 1863 en el libro tercerotítulo XXI trata de la forma de la Inscripción de los -

privilegios de hipotecas en el capítulo IV del Art. ---
2173 al 2192 en el capítulo V trata de la cancelación -
y reducción de las inscripciones.

En España se dictó la Ley Hipotecaria reformada en 1869
como Ley independiente del Código Civil trata de los --
títulos a inscripción en el título I del art. 1 al 5º -
en el título II trata de la forma y efectos de la ins--
cripción desde el art. 6º hasta el 40º, en el título --
III trata de las anotaciones preventivas del art. 42 al
76 en el título IV trata de la extinción de la inscrip--
ción y anotación preventiva desde el Art. 77 al 104, en
el título VII de la Rectificación de los asientos del -
Registro desde el Art. 254 al 264 en el título IX trata
de la publicidad de los registros desde el Art. 279 al-
296 en el título XI trata de la Responsabilidad de los-
Registradores desde el Art. 313 al 333 y en el título -
XIII trata de la Liberación de las hipotecas legales y
otros gravámenes existentes, en los art. 352, 253 del -
362 al 365, 367, 368, 374, 377, 378 y 388." (17)

El Código de 1870 en su Título Vigésimo Tercero en don-
de institucionalizó el Registro Público de la Propie---
dad, redujo considerablemente los 416 artículos de la -

(17) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Op. cit. pág. 60

Ley Hipotecaria española de 1861. El Código Civil de -- 1884 que abrogó al de 70 y rigió prácticamente en todo el país, continuó por la misma línea introduciendo re-- formas de escasa significación.

En Francia, el Código Francés o de Napoleón de 1804, en el libro II Título XVIII Sec. IV trata del orden de las hipotecas entre sí, del Art. 2136 al 2140 y en el 2145-- en el Capítulo IV trata del modo de hacer la inscrip-- ción de los privilegios e hipotecas, en el Capítulo V -- trata de la cancelación y reducción de las inscripcio-- nes, en el Capítulo VI trata de los efectos de los pri-- vilegios e hipotecas contra los terceros detentadores -- en el Capítulo VII trata de la extinción de los privi-- legios e hipotecas, en el Art. 2180 último párrafo en -- el Capítulo VIII trata del modo de purgar las propieda-- des de los privilegios e hipotecas, en el Capítulo X -- trata de la publicidad de los registros y de la respon-- sabilidad de los conservadores.

En Holanda el Código holandés es de 1838 trata de la -- inscripción de hipotecas en la Sección II del Art. 1224 al 1268.

En Luisiana su Código Civil es de 1825 y trata de la --

inscripción de las hipotecas.

En la República Argentina el Código Civil de 1869 en el libro III título XIV del Art. 1º al 96 trata de las hipotecas y de inscripción en el Registro.

Canton de Vaud, Ley del Registro de los gravámenes de Inmuebles del 24 de Diciembre de 1840 esta Ley regula a la institución del Registro Público en 124 artículos fuera del Código Civil.

En Italia el Código Civil es de 1866 en el libro III -- Sec. IV denominada De la publicidad de las Hipotecas, -- trata en el inciso 1.- De la Inscripción.- 2.- De la -- Renovación.- En la Sec. V nombrada Del orden de las hipotecas.- En la Sec. VI designada De los efectos de las hipotecas contra terceros poseedores. La Sec. VII calificada De la reducción de la hipoteca. La Sec. VIII titulada De la Extinción de la hipoteca y de la Cancelación de la inscripción y del modo de purgar los inmuebles de las hipotecas.

En Prusia se dió el 20 de Diciembre de 1783 la ordenanza de Federico II y trata en el título I "De la forma de la organización de los registros hipotecarios en general" en 81 artículos en el título II "De la gestión -

de las hipotecas y de la Dirección de los registros hipotecarios en las cortes superiores. En el título III - "Del procedimiento que para las hipotecas seguirán los tribunales superiores en tres artículos, en el título IV "Del Procedimiento que deba emplearse para el establecimiento de nuevos registros hipotecarios".

Ley de Toscana o Motu Proprio de 2 de mayo de 1836 en el capítulo VIII designado "De las inscripciones del rango de las hipotecas", De las inscripciones por causa de enajenación y de sus efectos contra terceros.- De la manera de libertar los inmuebles de las cargas inscritas y de las no inscritas.- De la reducción de las inscripciones.- De la cancelación de las inscripciones.

LOS SISTEMAS REGISTRALES.- Los sistemas posibles de Registro Inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo que no sería factible clasificar los de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta.

El maestro Luis Carral y de Teresa hace un estudio de los sistemas registrales clasificándolos según la forma

en que se lleva, y según la eficacia jurídica que per--
siguen.

Según la forma en que el registro se hace existen entre
otros los siguientes:

a) El sistema de Transcripción, que consiste en que el
documento se archive o se copie íntegramente en los li-
bros del Registro.

b) El sistema de Folio Personal, en que los libros se -
llevan por índices de personas o sea de propietarios o
sea titulares de derechos reales; y

c) El sistema de Folio Real, en que los libros se lle--
van por fincas, y a cada una de las cuales se le abre -
un folio inscribiéndose todos los actos jurídicos rela-
cionados con dicha finca.

Según la Eficacia concedida a la inscripción, se pueden
contemplar distintos efectos que el registro produce:

a) Efectos de hecho.- Estos efectos son comunes a todos
los registros, pues en todos ellos el asiento existe, -
tiene un carácter informativo, y puede ser consultado -
por cualquier persona, y existe sin necesidad de produ-
cir determinados efectos.

b) Efectos probatorios.- El Registro es un medio privi-

legiado de prueba de lo consignado en el asiento.

c) El registro es presupuesto de Eficacia, y se exige - el asiento en declaraciones de voluntad para producir - la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o --- eficacia o validez misma del acto (sistema constituti-- vo).

d) Inscripción Sustantiva.- Es el máximo de eficacia -- atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de- transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente - inscripciones sustantivas, si no es en el sistema aus-- traliano, habiendo existido en el antiguo sistema ale-- mán. En los lugares donde se acepte la inscripción sus- tantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el - derecho.

El sistema de inscripción sustantiva, únicamente existe en Australia; el de inscripción Constitutiva, en Alema- nia, en España, Francia y México rige el sistema decla- rativo." (18)

El Sistema Australiano.- Este sistema rigió primero en- Africa del Sur desde el año de 1858.

"Es conocido con el nombre de "Sistema Torrens", porque-

(18) Luis Carral y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Regis---
tral. Op. cit. pág. 229

fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, irlandés, -- nacido en Kork en el año de 1814, se trasladó en 1840 a Australia del Sur, donde fue nombrado en un principio, -- Director de Aduanas formando parte en tal concepto, del primer Consejo Legislativo y más tarde en 1852 Tesorero y Registrador general, - Torrens se propuso dar una --- gran seguridad a los títulos de las propiedades en ---- Australia. " (19)

"En Australia había dos clases de títulos; el directo -- que venía inmediatamente de la corona, y era por lo --- tanto inacatable; y el derivado de ella, que como no -- existía un sistema de registro se prestaba a toda clase de fraudes. Torrens procuró que todos los títulos fue-- sen directos, es decir como si proviniesen de la coro-- na. Para ello se estableció el sistema de inmatricula-- ción o sea el acceso por primera vez al Registro Públi-- co. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez he-- cha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existen-- cia de la finca, su ubicación y sus límites, y accredi-- tar el derecho del inmatriculante, así como hacer ina-- catable ese derecho. De esta manera se crea un título -

(19) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Op. cit. pág. 12

único y absoluto.

Para inmatricular un inmueble, se presenta una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentos que justifican su derecho sobre él. Esa solicitud y sus anexos se someten a un doble examen de los peritos en derecho y de los ingenieros topógrafos, con lo cual se busca una gran perfección tanto --- desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Posteriormente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que tiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual se hace el registro, o sea se inmatricula la finca, y se redacta el certificado del título.

El título se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular y sirve de prueba y de soporte a la propiedad.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble, mediante un "memorandum", que es como un ~~escrito~~." (20)

El Sistema Aleman.- Contenido en el Código Civil vigente desde el año de 1900 y en la Ordenanza Inmobiliaria-

(20) Luis Carral y de Teresa. Op. cit. pág. 235

vigente desde el año de 1936.

"El Registro Alemán sigue el sistema de folio real, ordenándose por fincas: respecto de cada una de ellas da cuenta del propietario y de los titulares de derechos reales limitados. En principio cada finca posee su propia "hoja": esta "Hoja" es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligacionales o personales) consta de doce páginas, lo encabezan los datos que permiten identificar el inmueble, y siguen luego -- tres secciones destinadas: la primera a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y a las limitaciones; y la tercera a las hipotecas y gravámenes, etc. La inscripción constituye, entonces, una parte del proceso transitorio o constitutivo de los derechos reales. El Registro, se obtiene, presentando una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que solo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es -- una declaración unilateral al Registro, permitiendo que

se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposi-
ción. La declaración es abstracta, es decir que no hace
referencia al proceso causal (por ejemplo una compra-
venta), y no es necesario que aparezca el consentimien-
to del favorecido, o sea del beneficiado por la ins-
cripción. Es, pues, la inscripción el último elemento -
constitutivo de cualquier modificación real por negocio
jurídico. Con la inscripción se perfecciona la adquisi-
ción del derecho, y el nuevo titular librario, sólo o
no en la realidad, se pone bajo la protección del Re-
tro.

El Sistema Francés.- El Registro Francés fue de trans-
cripción hasta 1921.- Hoy se rige por el Decreto Ley de
4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de
1955.

Aunque el Registro Francés se denomina de "transcrip-
ción) sin embargo y desde 1921, los títulos ya no se --
transcriben o copian sino que el conservador de hipote-
cas (Registrador) encuaderna uno de los dos ejemplares-
que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar -
que le corresponde, devolviendo el otro con mención de-
haber sido registrado. Los documentos se encuadernan --

por orden de entrada y se anotan en un índice. Para la más rápida consulta de los libros, la nueva legislación ha establecido un doble fichero, por personas y por fincas: El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. - En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular. - b) El Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fincas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. para identificar a las personas de los otorgantes, y las fincas, se exige que el documento inscribible tenga forma auténtica siendo el básico, el documento notarial. En cuanto al fondo, en el sistema francés, la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. En el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constituti-

vos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que -- son posibles generadores de derechos reales, como la -- promesa de venta." (21)

El sistema francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa.

La propiedad se adquiere por el solo consentimiento entre las partes, y las inscripciones son potestativas, -- pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo.

Por otro lado, ya hay también lo que antes no existía, -- la Calificación Registral, o sea la obligación del ---- "conservador", de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

A diferencia del sistema germánico, no hay una liga estrecha entre el Registro y el Catastro, pues en el sistema francés el Catastro tiene más bien un interés fiscal.

(21) Luis Carral y de Teresa. Op. cit. pág. 232

EL SISTEMA MEXICANO. - La inspiración de nuestro sistema registral radica en la primera Ley Hipotecaria española de 1861 la cual tiene elementos de los tres sistemas indicados. En nuestro sistema, como en el francés, los efectos de las inscripciones son puramente declarativos; y están separados el Catastro (que es sólo para fines fiscales) y el Registro Público de la Propiedad. Desde que se institucionalizó el Registro Público en México, se siguió el sistema de inscripción en libros hasta el año de 1979 en que se introdujo el sistema de Folio Real el cual está en vigencia.

Para tratar de mejorar y de dar mayor agilidad y seguridad a nuestro sistema de registro, se aprobaron y publicaron varias reformas al Código Civil, con diversas innovaciones de importancia como es el mencionado sistema de "Folio Real", que reserva un legado especial para cada finca y concentra en él todos los asientos relativos a: Propiedades, Gravámenes, Limitaciones al dominio y Anotaciones Preventivas.

En los dos sistemas registrales que ha habido en México fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral. "(Los efectos de los actos del procedimiento registral se clasifican en: Declarativos y Constitutivos. - a) El efecto declarativo, consiste en que regis-

trado el acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros. Adviértase que, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su -- registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en -- los términos de ley, para la producción de los efectos indicados. - b) El efecto Constitutivo consiste en que, el acto jurídico, solo se perfecciona, en cuanto es --- inscrito en el Registro Público, lo cual significa que sólo alcanza la plenitud de sus efectos legales, a partir de su inscripción. En este caso, el Registro Público interviene como factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario, el acto adolece de nulidad. - En México, actualmente, los efectos de los actos del procedimiento regis--- tral son declarativos; es decir, el acto existe jurídicamente y no requiere del Registro para ser perfecto; - vale en sí y por sí mismo, independientemente del Registro. - En tales condiciones, si el acto no se registra, vale únicamente entre las partes intervinientes y nunca contra terceros, a quienes si aprovecha, en cuanto le -

sea favorable.) (22)

"El Art. 3008 del Código Civil, establece: "Art. 3008 La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos." (23)

En nuestro sistema registral, existen dos índices, uno de personas y otro de predios, por lo que la búsqueda de un inmueble se puede hacer por estas dos vías y así conocer la situación jurídica de un inmueble.

Actualmente se sigue el sistema de computación, en el que cada folio está provisto de un número ordinal que opera como llave para la identificación y localización correspondiente; como la información contenida en el folio, se captura en una cinta magnética del computador en su caso el contenido del folio se proyecta en una de las pantallas destinadas al efecto, basta operar convenientemente los teclados del equipo ordenador, para que éste nos suministre con presteza el número de inmuebles que se localizan dentro del perímetro de una delegación zona Postal o colonia, en igual forma, pueden obtenerse

(22) Procedimiento Registral de la Propiedad. Guillermo Colin Sánchez. Pág. 100

(23) Código Civil. Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa. pág. 518

los datos referentes a la finca o fincas pertenecientes a un mismo propietario, o de las que soportan algún --- gravamen, sólo con aportar los nombres del propietario, del Acreedor o del Deudor.

En forma directa, se obtienen resultados allegando datos relativos al propietario de una finca, a los antecedentes registrales del inmueble o inmuebles en cuestión o bien, proporcionando los respectivos números catastrales, y por supuesto mediante el número de folio que es, por así decirlo, la "llave maestra".

Cabe hacer notar que no todos los folios están capturados, ya que existe un retraso de por lo menos dos años de captura de datos.

En cuanto al sistema de libros, y tomando en cuenta la evolución del sistema registral, éstos tienden a desaparecer (para su consulta) y ser archivados, ya que siguen un procedimiento de microfilmación, todos y cada uno de los libros. Antes de ser microfilmados se asienta en cada inscripción un sello que dice: "Pasa a Folio Real No. - " éste número corresponde al folio reservado (que viene siendo igual al folio real, con una numeración más alta) trasladándose a dicho folio todos los-

datos del inmueble, con todos sus gravámenes o libre de éstos.

Este sistema está aún en elaboración, por lo que no sabemos que resultado pueda tener, y si es o no operante.

REGISTRO Y CATASTRO.- La palabra Catastro viene de la voz greco-bizantina Katástikhon que significa "lista", - "relación" que posteriormente cambia a la forma dialectal "Catastro", que se asocia a la idea de un padrón o inventario de propiedades inmobiliarias, destinado a -- facilitar la exacción del impuesto territorial.

El tratadista español, don Ramón Ma. Roca Sastre, define el Catastro en los términos siguientes: "El Catastro es un registro, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan -- las fincas, rústicas o urbanas, del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económico, administrativo social y civil".

(24)

(24) Roca Sastre y Roca Mancunill

Derecho Hipotecario. Sexta Ed. Tomo II Pág. 506 --
Casa Ed. Barcelona España.

"El catastro tiene sus antecedentes, en el Código de Hamurabi, en donde egipcios y griegos llevaron minuciosos registros de fundos, con un propósito de orden tributario, al igual que el Censu romano, instituido por --- Servio Tulio y practicado cada cinco años con el objeto de determinar las fortunas territoriales e imponer el - tributum soli (tributo sobre la propiedad raiz.)

En la Edad Media, los señores feudales recurren a la -- catastración de sus dominios para la cuantificación de -- aforos, rentas y cargas fiscales. En la antigua ----- Tenochtitlán, aparecen los calpultec división territo-- rial a manera de mapas, en donde aparecían coloreadas - de amarillo las tierras comunales, de encarnado las de -- los nobles y de púrpura las del rey. Consumada la con-- quista Hernán Cortés dispuso que el muy buen geométrico Alonso García Bravo, levantara el plano de la que ha--- bría de ser Ciudad de México, éste primer plano de la - ciudad se conoce como "Traza de Cortés".

Proclama la República Federal por la Constitución de -- 1824 se decreta que la Ciudad de México, sea en adelan-- te, la residencia de los Poderes de la Federación y al -- efecto se crea el Distrito Federal con superficie de --

dos leguas a la redonda de la Plaza Mayor. Los avalúos-periciales que por entonces se practicaban, no tienen un plan sistemático, ni se ajustan a normas técnicas -- efectivas sobre todo en materia hacendaria. Los permisos para construcción y los alineamientos respectivos -- estaban a cargo del Ministerio de Fomento y los planos-correspondientes debían someterse a la aprobación del "Arquitecto de la Ciudad".

Restaurada la República, y siendo Presidente don Benito Juárez se levantó el primer plano de la ciudad, ya como capital de México independiente." (25)

Siendo Presidente Constitucional, don Porfirio Díaz, se publicó en el número 151 del D.O. correspondiente al 23 de Diciembre de 1896, un Decreto ordenando formular un Catastro geométrico y parcelario, sobre el modelo del Catastro Francés, éste decreto contiene 17 artículos, -- (de éstos artículos transcribo los de interés a nuestro tema).

"Art. 1º Se procederá a formar en el D.F. un catastro -- geométrico y parcelario fundado sobre la medida y sobre el avalúo con el objeto: I.- De describir la propiedad-inmueble y hacer constar sus cambios.- II.- De repartir (25) Colín Sánchez Guillermo. Op. cit. pág. 339

equitativamente el Impuesto sobre la misma propiedad."

"Art. 2º Esta Ley y las operaciones catastrales que en virtud de ella tengan lugar, solo produzcan efectos -- fiscales, y en ningún caso afectarán los derechos civiles de los particulares".

"Art. 4º Se crea una oficina dependiente de la Secretaría de Hacienda, que se denominará "Dirección del Catastro" la cual estará encargada de la dirección, ejecución y vigilancia de las operaciones del ramo, en los -- términos que determinan las leyes y reglamentos."

"Art. 7º Para el deslinde de las propiedades particulares, se dará audiencia a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo, admitiéndoles la presentación de los títulos, planos y demás constancias que estimen conducentes para -- ese objeto. La ausencia de los propietarios, poseedores e interesados, en ningún caso suspenderá el curso de -- las operaciones, haciéndose constar debidamente que han sido citados."

"Art. 9º El Registro Público de la Propiedad remitirá a la Dirección del Catastro; copia autorizada de cada --- inscripción que afecte de cualquiera manera la propie--

dad inmueble del D.F. así como de los instrumentos a -- que se refiere el Art. 2923 del Código Civil, los jueces del expresado Distrito harán igual remisión respecto de las sentencias que causen ejecutoria y que de alguna manera modifiquen dicha propiedad".

"Art. 2923 (Código Civil de 1884) De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y --- otro para el Registro Público ambos con las estampillas del timbre que corresponda."

"Art. 13º Cada 15 años se procederá a la revisión general del catastro respecto de las propiedades rústicas y cada 5 respecto de las propiedades urbanas". (26)

En realidad el Catastro se instituyó con fines meramente fiscales pero sin ignorar aunque sea de manera incipiente la importancia que aún para esos fines tiene el Registro Público de la Propiedad.

En el mismo año de 1896 entra en vigor la "Ley de Contribuciones Directas" que viene a ser el antecedente de

(26) Ley del Catastro. Publicado en el D.O. del -----
23/Dic./1896 Suprema Corte de Justicia de la Na---
ción. Sec. de Compilación de Leyes.

la "Ley de Hacienda del Gobierno del D.F." En 1928 se expide la "Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales" en donde el Departamento del D.F., queda integrado por un Departamento Central y 13 Delegaciones en sustitución de las 13 municipalidades en que se dividió la ciudad desde el año 1903.

El 1º de Enero de 1930 entra en vigor una nueva "Ley de Hacienda del Departamento del D.F. que deroga a la de 1924, en esta Ley los ingresos del Departamento y su recaudación está a cargo de la "Tesorería del Distrito Federal" siendo ésta la primera vez que se utiliza esta denominación.

La Ley de Hacienda del Departamento del D.F., del 1º de Enero de 1942 abrogatoria de la anterior, ha tenido varias reformas y contiene ocho capítulos del III al X -- del título II que regulan la materia catastral (Capítulo III. Del Catastro Art. 63 y 64; -Capítulo IV. De los trabajos de levantamiento y construcción de planos; --- Art. 65 al 79. - Capítulo V. Deslinde, Art. 80 al 85; - Capítulo VI Trabajos de administración. De las manifestaciones, Art. 137 al 145; - Capítulo VIII. De los registros e inscripciones, Art. 146 al 155.- Capítulo IX.

De las funciones de la Junta Catastral, Art. 156 al ---
166. - Capítulo X. De la estimación de las rentas de --
los predios, Art. 167 al 177).

Como ya hemos visto, la Institución del Catastro se in-
clina por las exigencias puramente fiscales. Sin embar-
go es necesario establecer una coordinación, y una es-
trecha colaboración entre Catastro y Registro de la ---
Propiedad, ya que ambas Instituciones se ocupan de los-
inmuebles, mediante un intercambio de información, de -
datos específicos con el objeto de facilitar la locali-
zación e identificación de las fincas, por lo que "es -
necesario que el Registro y el Catastro se comuniquen,-
que vivan en armonía y que cada uno dé al otro lo que -
según su naturaleza pueda darle: el Catastro al Regis-
tro, sustancia física, materia, corporal; el Registro -
al Catastro, sustancia jurídica, derechos de pertenen-
cia en las parcelas. Si pudiéramos llegar a una insti-
tución única capaz de producir todos los efectos esta-
dísticos tributarios y jurídicos bajo un solo nombre, -
tal sería el ideal. (citado por J.M. Roca Sastre Pág. -
527 Derecho Hipotecario Sexta Ed. Tomo II Casa Ed. Bar-
celona España.)

Si bien en otros países la acción coordinada entre el Catastro y el Registro han tenido eficacia, en nuestro país no tiene aun resultados satisfactorios.

El maestro Ramón Sánchez Medal, hace una crítica en su libro "De los Contratos Civiles" sobre el catastro en el Distrito Federal, diciendo que..."es deficiente e incompleto, puesto que no se integra con un estudio al día y perfecto, de carácter topográfico y detallado de cada predio, y, además, no comprende actualmente todos los predios del Distrito Federal, ya que gran parte de ellos no han sido "catastrados" ni siquiera en forma imperfecta. Ahora bien, el sistema del "folio real" sin un Catastro completo y perfecto y sin una correspondencia exacta de sus datos con los del Registro Público de la propiedad, no puede dar resultados positivos" (27)

Efectivamente, lo señalado por el maestro Sánchez Medal es de gran importancia para el Derecho Registral, y --- además, no se le ha dado el valor que representa una adecuada coordinación entre ambas instituciones, por lo

(27) "De los Contratos Civiles". Ramon Sánchez Medal.

que convendría hacer un estudio a conciencia y cabal de estas dos entidades para poder legislarse debidamente y llevar a la práctica dicha coordinación pero ya con --- fundamento esencialmente jurídicos.

Por otro lado, cabe hacer notar que en el Registro Pú-- blico y dentro de la práctica diaria, el Catastro sólo-- se toma en cuenta para efectos fiscales en la califica-- ción registral, y para efectos de inscripción únicamen-- te se asienta el número catastral.

CAPITULO II

INTERVENCION Y FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS REGISTRALLES.

- a).- Facultades del Director del Registro Público.
- b).- Facultades del Registrador para la calificación - integral del documento.
- c).- Facultades del Cuerpo Jurídico.
- d).- Facultades del Cuerpo de Auxiliares.

CAPITULO II

INTERVENCION Y FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS REGISTRALLES.

a) FACULTADES DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO.- El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana en la mayor parte de las Entidades Federativas, está a cargo de los Jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral se encomienda a un director, o tenedor del registro, con el fin entre otros, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones.

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

Durante el gobierno del Presidente Juárez, se expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del ---

D.F. y de la Baja California el día 28 de Febrero de -- 1871. En este reglamento nos dice que para ser Director se requiere: "I.- Ser Abogado con 8 años de práctica ya en el ejercicio de la profesión, ya en la judicatura. - II.- No haber sido procesado por ningún delito del fuero común. - III.- Ser de notoria probidad. - Y en cuanto a las obligaciones del Director consistían: "I.- Vigilar el cumplimiento de las prescripciones del Código Civil, y las de este reglamento. - II.- Resolver dudas que ocurran a los oficiales o a los interesados en los actos del registro. - III.- ...Autorizar con su firma - cualquier acto del Registro. - IV.- Suspender Oficiales en caso de faltas graves. - V.- Encargarse personalmente del despacho de cualquier sección que quede vacante entre tanto se provea. - VI.- Visitar cada mes a cada una de las secciones. (28)

En el Código Civil de 1884 no se llegó a expedir el Reglamento del Registro Público, por lo que siguió en vi-

(28) Legislación Mexicana, colección completa "De las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República. Edición Oficial Tomo XI 1879. pág. 475

gor el de 28 de Febrero de 1871.

El 8 de Agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el D.F. El Director debía ser abogado, con 5 años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal. -- Las obligaciones del director son las mismas a que se referían los anteriores reglamentos.

En el Reglamento expedido el 13 de julio de 1940 para ser Director era indispensable ser abogado con título legalmente registrado, tener por lo menos cinco años de práctica profesional en el notariado o en la judicatura o bien en cualquier dependencia administrativa; ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal.

El Director tenía las obligaciones y facultades siguientes: "1.- Vigilar el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil en materia de registro, de las de este reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables.

II.- Resolver las dudas que ocurrieran a los registradores en caso de inconformidad del interesado, revisar-

los títulos presentados, siempre que el registrador --- opinara que no debían inscribirse y resolver si debía - practicarse o rehusarse la inscripción. En este último- caso la inscripción sería firmada también por el Direc- tor.

III.- Encargarse personalmente de cualquier sección, en los casos de faltas temporales o accidentes del regis- trador que la tuviera a su cargo.

IV.- Autorizar con su firma todos los certificados que- se expidieran de datos o de inscripciones que hubieran- en los libros del registro, después de que hubieren si- do verificados y firmados por el jefe y por el contro- lador de la sección quinta.

V.- Autorizar con su firma las anotaciones que hayan -- sido puestas al calce de los documentos registrados, -- después de haber sido firmadas por el registrador que - tuviera a su cargo la sección respectiva.

VI.- Hacer la designación de las secciones que debieran estar a cargo de los registradores y señalar las funcio- nes que estuvieren obligados a desempeñar.

VII.- Hacer la distribución de las funciones que debían desempeñar los controladores y oficiales.

VIII.- Revisar los títulos presentados y las inscripciones practicadas siempre que los estimara conveniente." (29)

"En el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980 se publicó el reglamento del Registro Público de la Propiedad que se encuentra actualmente vigente, pues en su artículo 2º - transitorio deroga los reglamentos de 20 de junio de -- 1947 y de 17 de enero de 1979.

Este reglamento en el capítulo II De la Dirección. Art. 4º dice: Para ser Director se requiere:

"I.- Ser ciudadano mexicano y haber cumplido treinta años de edad;
II.- Ser Licenciado en Derecho con título legalmente registrado en la Dirección General de Profesiones y con cinco años, cuando menos de práctica en el ejercicio de la profesión, en cualquier actividad relacionada con la institución, o en alguno de los Registros -- de la Propiedad o en el notariado; y

III.- Ser de reconocida solvencia moral."

Art. 5º Son atribuciones del Director:

I.- Ser depositario de la fe pública registral, para cu yo pleno ejercicio se auxiliará de los Registradores --

(29) Procedimiento Registral de la Propiedad. Ob. Cita-
ta Pág. 38

y demás personal de la institución, cada uno en la esfera de su competencia;

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

III.- Coordinar las actividades encaminadas a obtener la inscripción de predios sustraídos al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para esos fines señalen las leyes.

IV.- Girar instrucciones y circulares tendientes a unificar criterios, uniformar la práctica registral y proporcionar orientaciones para evitar controversias. Dichos instructivos y circulares tendrán, en su caso, carácter obligatorio para el personal de la institución a partir de la fecha de su publicación en el Boletín del Registro Público de la Propiedad;

V.- Conocer del recurso administrativo en los casos de inconformidad con los resultados de la calificación registral;

VI.- Delegar en los abogados de la Oficina Jurídica la-

representación de la Dirección, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la institución sea parte;

VII.- Promover la implantación de los métodos y sistemas que resulten más apropiados para el funcionamiento del Archivo de Notarías y su fiel coordinación el Registro de la Propiedad y de Comercio, unificando al efecto las técnicas y los procedimientos;

VIII.- Autorizar con su firma y sello respectivo las razones de apertura y cierre de los libros de protocolo con arreglo a lo dispuesto por los artículos 46 y 54, párrafo III, de la Ley del Notariado, y cuidar de que se observen puntualmente los plazos y condiciones para la entrega de los libros de protocolo terminados y cerrados, en los términos del artículo 54 de la propia Ley;

IX.- Comunicar a la Dirección General Jurídica y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, las irregularidades que se observen en los protocolos y, en su caso en los apéndices e índices que remitan los notarios para su cierre y custodia;

X.- Atender por sí o, en su caso, a través del Jefe de

la Oficina del Archivo de Notarías, todo lo relacionado con la clausura de protocolos, en la forma y términos a que previenen los artículos 139, fracciones IV y V y -- 149 de la Ley del Notariado;

XI.- Asumir la dirección del Boletín del Registro Público de la Propiedad; y

XII.- Las demás que le señalen las leyes."

b).- FACULTADES DEL REGISTRADOR PARA LA CALIFICACION --
INTEGRAL DEL DOCUMENTO.

En el reglamento de 28 de Febrero de 1871, citado con anterioridad, se fijaban las reglas que debían ---- observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, proporcionando al efecto: la - naturaleza, situación dentro del partido judicial, población donde se hallaban medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos - consignados en el título, cargas reportadas por el bien nombres de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc.

Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o las plantaciones existentes sobre el mismo.

Al inscribirse algún derecho, constituido anteriormente sobre un inmueble, se expresaba la fecha de constitu--- ción, los nombres y los gravámenes especiales.

La cesión del derecho de hipoteca, se hacía constar en una nueva inscripción, remitiéndose a la anterior.

En este título, también se establecieron algunas reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos ante--

riores a los ya inscritos, normas de calificación de la legalidad de los títulos, dentro de lo cual destacaba - la que indica como falta de legalidad en las formas --- extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de - los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba- afectado de nulidad y el efecto que producía era el de- suspenderse la inscripción, los jueces o tribunales an- te quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registra- dor.

La rectificación de los actos del registro fue consig-- nada dentro del título IV de ese ordenamiento. Cual--- quier interesado podía solicitarla ante el registro o - acudiendo al Juez competente.

El Juez declaraba su procedencia y el registrador la -- verificaba.

Haciéndose una rectificación, llevaba a cabo también -- las de los demás asientos respectivos.

En el reglamento del 13 de julio de 1940 para ser Re--- gistrador se requerían los mismos requisitos que el re- glamento enumera para el Director, hecha excepción de -

la práctica profesional que debía ser, por lo menos de tres años.

Los registradores auxiliaban al Director en sus funciones; y además el designado por aquél, como primer auxiliar, le supliría en su ausencia.

Actualmente para ser registrador se requiere:

I.- Ser ciudadano mexicano y haber cumplido por lo menos veinticinco años a la fecha de su designación;

II.- Ser Licenciado en Derecho con amplia experiencia jurídica y registral; y

III.- Ser de reconocida solvencia moral.

El número de los registradores se determinará con arreglo a la naturaleza y volumen de los actos o contratos a inscribir.

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

El Reglamento dice en su Art. 25 Corresponde a los registradores:

I.- Realizar un estudio minucioso de los documentos que

les sean turnados, para determinar la procedencia o im-
procedencia de su registro, según resulte de su forma y
contenido de su legalidad en función de los asientos de
los asientos registrales pre-existentes;

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

III.- Dar cuenta al jefe de la Oficina, cuando éste lo
solicite, de los fundamentos y resultados de la califi-
cación;

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

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

En la mayor parte de los Estados de la República, la --
función registral se encuentra a cargo de los Jueces de
Primera Instancia, y está descentralizada.

c).- FACULTADES DEL CUERPO JURIDICO.

El Art. 11 del Reglamento del Registro Público de la --
Propiedad se refiere a la Oficina Jurídica la cual es--
tará integrada por un jefe y los abogados y personal --

administrativo que se requieran.

Art. 12. El jefe de la Oficina Jurídica, deberá reunir los mismos requisitos exigidos para los auxiliares.

Art. 13. Corresponde a los integrantes de la Oficina -- Jurídica:

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

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

III.- Emitir opinión jurídica en aquellos asuntos que para su estudio les encomiende el Director e instrumentar los procedimientos para la incorporación del Registro de los predios sustraídos al sistema, dando cuenta de ello al propio Director para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes;

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.

VI.- Proponer al Director la adopción de medidas encaminadas a hacer más expedita la aplicación de las disposiciones legales que regulan la materia registral;

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

VIII.- Proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

d).- FACULTADES DEL CUERPO DE AUXILIARES.

Dentro de la reestructuración general, de la Dirección del Registro Público de la Propiedad se encuentran no solo la Sección Jurídica de la que ya he hecho mención, sino la de la Sección de Auxiliares entre otras, que son las secciones inmediatas a la Sección de Calificación e Inscripción.

Art. 8. Habrá tantos auxiliares del Director como las necesidades del servicio lo demanden. (Reglamento del Reg. Púb.)

Art. 9. Para formar parte del cuerpo de auxiliares se -

requiere:

I.- Haber cumplido veinticinco años de edad y ser ciudadano mexicano;

II.- Ser licenciado en derecho con amplia experiencia jurídica y registral; y

III.- Ser de reconocida solvencia moral.

Art. 10. Corresponde a los auxiliares:

I.- Realizar, a pedimiento del Director, funciones de inspección y control de las diversas dependencias de la institución;

II.- Emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Oficina jurídica y, de inmediato, participar sus conclusiones al Director, para mejor ocasión en proveer de ser interpuesto el recurso administrativo;

III.- Abocarse a la calificación de los documentos o solicitudes que les turne el Director dando cuenta a éste de los resultados que obtengan;

IV.- Realizar estudios encaminados al mejoramiento del sistema, sometiéndolos a la consideración del Director:-

V.- Las demás funciones que el propio Director les señale."

Como ya hemos visto las leyes y reglamentos exigen que sean personas con formación profesional quienes tengan a su cargo las labores calificadas, inherentes a la impartición de los servicios registrales.

Con tal fin se ha creado la Sección Jurídica del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y se han dictado las providencias necesarias para que la calificación registral se realice con estricto apego a derecho a modo de que la suspensión o denegación del servicio, se apoyen en un sólido fundamento legal; debiéndose, en tal caso turnar la documentación respectiva a la Sección Jurídica, a efecto de que los interesados, notificados de ello mediante el Boletín del Registro, ocurran a dicha Sección y tengan oportunidad de manifestar lo que a su interés convenga.

La Sección Jurídica puede revocar o confirmar las determinaciones de los Registradores o bien modificar conforme a la Ley según se trate.

Es conveniente insistir sobre este punto, a modo de que no haya duda alguna sobre el rol que cumple desempeñar a la Sección Jurídica y que para el caso, es el de garantizar el pleno ejercicio del principio de legalidad,

sometiendo a revisión, y de oficio, todos aquellos documentos que, a juicio de los registradores, adolezcan de defectos que ameriten suspensión o denegación del registro. Si a pesar de esta medida, tendiente a dar cumplida satisfacción a los legítimos intereses del público, se diese el caso de inconformidad manifiesta con respecto a alguno de los dictámenes emitidos por la Sección Jurídica, ésta formará de inmediato un expediente con el documento rechazado y la correspondiente fundamentación legal del rechazo; acto seguido remitirá dicho expediente al jefe del Cuerpo de Auxiliares de la Dirección para que éste de cuenta al Director de los antecedentes y circunstancias que concurren en el caso. En el término de cinco días hábiles, el interesado podrá oponer, verbalmente o por escrito, todas las objeciones -- que estime pertinentes, a fin de, que el Director, tomando en cuenta los argumentos de una y otra parte, --- dicte resolución definitiva.

La labor de los abogados de la Sección Jurídica está -- encaminada a prevenir situaciones de conflicto, conciliando los intereses público y privado mediante el ---- oportuno asesoramiento de personal y la orientación ---

proporcionada a los usuarios del servicio. Y en algunas ocasiones, cuando las demandas del público trasciendan a la esfera jurisdiccional, los abogados de la Sección Jurídica, representando al Director, llevarán la voz de la Institución ante los tribunales; contestando la demanda respectiva, apersonándose en el juicio, y darán cumplimiento a los requerimientos de orden procesal --- hasta la sentencia definitiva.

Compete también a los abogados de la Sección Jurídica, cuando así lo disponga la Dirección, denunciar ante las autoridades competentes la comisión de actos delictuosos imputables a los servidores de la Institución en el desempeño de sus funciones, y coadyuvar con el Ministerio Público para el ejercicio de la acción penal correspondiente.

Cabe mencionar los juicios de amparo, dada la naturaleza sumarísima de los mismos y sus diversas repercusiones en el orden registral. Toda documentación que ingresa al Registro por conducto de la Oficialía de Partes, procedente de los tribunales federales se turna a la Sección Jurídica, a efecto de que la referida Sección disponga del tiempo suficiente para constatar la exis--

tencia o inexistencia del acto reclamado, para practicar si es el caso, las anotaciones a que haya lugar y para producir de conformidad con lo anterior, sus informes previo y justificado, ajustándose a los términos -- que previene la Ley de Amparo. (30)

La Sección Jurídica en coordinación con el Cuerpo de -- Auxiliares determinan la procedencia e improcedencia de un documento debidamente fundamentado, y que posteriormente es turnado a la Sección de Calificación e Inscripción por medio de un oficio para su registro, o bien es turnado a la Oficialía de Partes para que el interesado cumplimente lo que a su derecho convenga.

(30) Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D.F. Circulares. I, 1978. Pág. 51 a 59

CAPITULO III

DOCUMENTOS REGISTRALES

- a).- Testimonios Notariales
- b).- Documentos Judiciales
- c).- Contratos Privados

CAPITULO III

DOCUMENTOS REGISTRALES.

Los documentos registrales, son aquellos que tienen como presupuesto la existencia de un acto jurídico, y que el acto en cuestión haya adquirido la forma notarial -- establecida por la Ley, y posea existencia y validez -- jurídica. No obstante, aunque el acto jurídico exista y sea válido, debe adquirir forma instrumental, mediante la intervención del Notario, éste da fe de la autenticidad del acto y de la manifestación de voluntad, ya -- sea unilateral o de las partes; es decir el Notario, de acuerdo con la fe pública de que está investido, hace constar hechos o actos conforme a derecho, imprimiéndoles forma jurídica.

Hemos visto ya que el registro de un título inscribible es potestativo, así como la no inscripción, toda vez no afecta la esencia misma del acto (ya que nuestro registro es declarativo y no constitutivo de derechos). Habiendo adquirido forma notarial el acto jurídico se procede a solicitar su registro.

Los documentos registrales en el Registro Público de la Propiedad, deberán estar los predios dentro del Distri-

to Federal para que nuestro Registro Público sea competente para conocer de los actos jurídicos que se pretenden registrar.

Son documentos inscribibles en el Registro Público, en los que se haga constar: La Compraventa, el Mutuo con o sin Interés y Garantía Hipotecaria, La Sucesión, Adjudicaciones, Transmisiones de Propiedad, Subdivisiones, Fusiones, Constituciones de Regimenes de Propiedad en Condominio, Constitución de Fideicomisos, Expropiaciones, Cancelaciones; Apeo y Deslinde, Embargos, Resoluciones Judiciales etc.

TESTIMONIOS NOTARIALES.

En algunos contratos es necesaria una forma determinada perfeccionándose con los formalismos de Ley. La Forma, es considerada por el Código Civil como de elemento de validez del acto jurídico, por tanto, cuando el contrato carece de las formalidades legales se encuentra afectado de nulidad relativa. En este caso, el contrato produce sus efectos pero no por esto desaparece la nulidad que le afecta, pues una cosa es producir efectos y otra dejar de ser nulo.

Hay que diferenciar lo que es una Escritura Pública, --

Acta Notarial, y lo que son los Testimonios Notariales. Los primeros son aquellos que se asientan de manera --- original en el Protocolo del Notario, "Art. 60 (Ley del Notariado). Para los efectos de esta Ley, se entiende --- por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: I.- El original que el notario asienta en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este Ordenamiento para hacer constar un acto jurídico, y que --- contenga las firmas de los comparecientes y la firma -- del Notario.- II.- El original que se integre por el -- documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.- El documento deberá llenar los requisitos que señala tanto la Ley que rige el acto como los que exige la Ley del - Notariado, y ser firmado por las partes mismo que será-- agregado al apéndice respectivo.- El extracto hará men-- ción del número de hojas de que se compone el documen-- to, y será firmado por los comparecientes y el Notario. La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de protocolo.

Acta Notarial: Acta Notarial es el instrumento original

autorizado, en el que se relaciona un hecho o acto jurídico que el notario asienta en el protocolo, bajo su fe, a solicitud de parte interesada." (Art. 82 de la -- Ley del Notariado).

Aún cuando no es muy clara la definición, en las escrituras se hacen constar actos jurídicos y en las Actas - se hacen constar hechos jurídicos. El Sr. Notario, Lic. B. Pérez Fernández del Castillo nos dice en su libro, - (31) que la redacción de Acta Notarial debió decir: "El instrumento original autorizado, en el que se relaciona un hecho jurídico o material".

La escritura pública y el acta notarial pertenecen al - género de instrumento público notarial, los dos son --- instrumentos asentados en forma original en el protocolo.

En la escritura pública, el notario "Dentro de sus deberes de funcionario público ha de desenvolver una actividad técnica de jurista, acomodando sus actuaciones y la voluntad de las partes a los preceptos de fondo exi-

(31) Derecho Notarial. B. Pérez Fernández del Castillo.
Edit. Porrúa. 1983. Pág. 114.

gidos por el ordenamiento jurídico, para la perfecta ---
eficacia del acto o contrato formalizado. Las actas por
el contrario, solo exigen del notario una actividad ---
sensu et auditu, suis sensibus, sin entrar en aquellos-
casos excepcionales que la Ley lo exigiera". (32)

Los instrumentos notariales escritura y acta expresan -
las diversas funciones de la actividad. Las escrituras
al contener actos jurídicos, la de función de perito, -
técnico en derecho, que analiza jurídicamente el asunto
mientras que en las actas, la función notarial es abs--
tracta, en cuanto se trata sólo de dar fé de lo que se
percibe por los sentidos, vista, oído etc.

El Notario es el funcionario a quien la ley ha concedi-
do la facultad de hacer constar y relacionar los hechos
materiales y jurídicos.

Los documentos expedidos a las partes y a los interesa-
dos son los Testimonios Notariales; los interesados ---
pueden pedir cuantos testimonios quieran. (Art. 93 (Ley
del Notariado).

"Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegra

(32) Idem. pág. 115.

mente una escritura o acta notarial y se incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero, a no ser que se les incluya en fotocopia con su respectiva traducción y los que se hayan insertado en el instrumento. No será necesario insertar en el testimonio los documentos ya mencionados en la escritura que ha servido solamente para satisfacción de requisitos fiscales.

El testimonio será parcial cuando se transcriba en él solamente una parte, ya sea de la escritura o del acta. Las hojas que integran un testimonio irán numeradas progresivamente y llevarán al margen la rúbrica y el sello del Notario. No deberá expedirse testimonio parcial cuando la parte omitida pueda causar perjuicio a tercera persona."

La ley determina que puede expedirse un primero, segundo o ulterior testimonio y al final de cada uno debe decirse cual es el número, el nombre del o de los que hayan intervenido en la operación y hayan solicitado su intervención y el número de páginas de que consta, pero siempre deberá ser expedido a solicitud de parte inte--

resada.

Los testimonios pueden expedirse y autorizarse por cualquier medio de reproducción o impresión indeleble (Art. 90). Sus hojas están determinadas en cuanto a sus dimensiones por la Ley, que son como las del protocolo (Art. 95), excepción hecha por la parte destinada a las notas marginales. El Notario autoriza el testimonio con su -- firma y su sello (Art. 94). Pero además, cada hoja debe llevar en el margen superior derecho de la hoja el sello del Notario, quien estampará su rúbrica en el margen derecho" (Art. 93 y 95).

La ley expresa que los testimonios se expedirán sin necesidad de autorización judicial (Art. 97).

El primer testimonio es el que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y corresponde al notario -- hacer el trámite necesario (Art. 94), cuando le den las expensas necesarias.

En caso de hacer alguna corrección al testimonio, valdrá si se salva al pie del mismo, de la misma forma que se hace en las escrituras y actas.

En cuanto a la naturaleza jurídica del testimonio, éste es un documento público, como lo determina el Art. 327-

del Código de Procedimientos Civiles; Son documentos --
Públicos: I.- Los testimonios de las escrituras públi--
cas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras --
originales mismas; es decir, tiene validez probatoria --
plena, mientras judicialmente no sea declarado nulo.

d).- DOCUMENTOS JUDICIALES.

El Art. 3005 del Código Civil establece que "Sólo se --
registrarán: ..."II Las resoluciones y providencias ju--
diciales que consten de manera auténtica;

Son documentos judiciales, aquellos que dictan los ór--
ganos jurisdiccionales;

Los documentos judiciales en que se transmita, modifi--
que, grave o extinga el dominio, la posesión o los de--
rechos reales sobre inmuebles se registrarán en el Re--
gistro Público.

Es importante la función registral en torno a los docu--
mentos judiciales presentados al Registro Público, ya --
que es frecuente la inscripción de Embargos, Cédulas --
Hipotecarias, Diligencias de Apeo y Deslinde, Prescrip--
ción Positiva, Adjudicaciones por Remate, Adjudicacio--
nes por Herencia, Disolución de Sociedad Conyugal, ----
Anotaciones preventivas de Demanda, etc.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

El Art. 100 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dice: "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 dé 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.".....Considerando, que el Registrador aún cuando no califica el documento, sí lo examina, lo estudia, y determina si reúne los requisitos de validez para llevar al cabo su inscripción ya que al Registro no deben llegar los títulos que no sean válidos ya que, como dice Muñoz Lagos, "el título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido." (33)

Los documentos judiciales presentados para su inscripción

(33) Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral José Ma. Chico y Ortiz. Pág. 175

ción deben certificarse por duplicado, así por ejemplo una Cédula Hipotecaria deberá reunir los requisitos siguientes: 1º El Oficio Judicial que ordene su inscripción.- 2º La copia Certificada por duplicado de la Cédula.- 3º Que el bien inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, e inscrita que sea la Cédula Hipotecaria, no deberá practicarse en la finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquiera otra que entorpezca el curso del juicio o viole los derechos en él adquiridos por el actor. (ART. 478 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.).

Entre otros ejemplos tenemos el Embargo, del cual debe presentarse por duplicado la Diligencia del mismo, debidamente certificado por el Juzgado del conocimiento, y cuya copia se anexa al legajo que consta en el Registro Público. Y para su inscripción deberá presentarse con un Oficio del Juzgado que ordene la inscripción del embargo sobre el bien inmueble registrado a nombre del deudor, y alcance a cubrir la suerte principal. Una vez calificado dicho embargo desde el punto de vista jurídico, se procede a la calificación fiscal tomando en --

cuenta el valor de la suma reclamada objeto del embargo.

Generalmente las actuaciones judiciales que son inscribibles serán registradas en la tercera parte del folio-real, (o sea en la parte verde).

En cuanto a la Cancelación del embargo dice el Art. 162 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad: -- "la cancelación de la anotación de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o Cédula hipotecaria, se hará por mandamiento escrito de la misma autoridad que las hubiere ordenado o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del asunto."

Y por lo que se refiere a la Cancelación de la Cédula Hipotecaria ésta procede de oficio o a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó. (Art 163 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.)

En el caso de las ventas judiciales, cuando la cosa --- fuere inmueble, deberá pasar al comprador libre de gravámenes, y cuando existen, el Juez mandará hacer la --- cancelación o cancelaciones respectivas, como lo dispone el artículo 2325 del Código Civil, en relación con -

el 590 del Código Procesal Civil.

CONTRATOS PRIVADOS.

En el antiguo sistema de Libros en el Registro Público de la Propiedad, estaba integrado por Secciones ésto -- obedecía a la clasificación por actos inscribibles de -- acuerdo a su naturaleza jurídica.

La Sección Primera Series "A", "B" y "C". En esta sección se inscribían los títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles.

Los libros de la serie "A" eran para las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; los de la -- serie "B" se destinaban a las inscripciones de documentos privados; y los de la serie "C" para registrar las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorgaran como consecuencia de esas resoluciones.

En el Código Civil de 1870 en el Capítulo II "De los -- títulos sujetos a registro" artículo 3333 dice a la letra: "Deben registrarse todos los contratos y actos entre vivos que transmitan o modifiquen la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos --

reales impuestos sobre ellos."

Y el Artículo 3334 dice: "Cuando los bienes o derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el -- registro."

Y es de citarse también lo que establece el Código Civil de 1884 en el Capítulo X "De la forma del Contrato de Compraventa." En su Artículo 3056: "El contrato de -- Compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, si no cuando recaé sobre cosa inmueble." El Artículo 3057 dice: "La venta de un inmueble cuyo -- valor no exceda de 500 pesos, se hará en instrumento -- privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante -- dos testigos conocidos."

El Artículo 3059 "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda."

Artículo 3060 "Si el valor del inmueble excede de 500 -- pesos la venta se reducirá a Escritura Pública."

El Código de 1870 es a mi juicio objeto de crítica en -- cuanto que dice en su Art. 3334: "Cuando los bienes o -- derechos no excedan de 500 pesos, no será necesario el --

registro."

Como puede observarse, este Código señalaba que en esos casos no era necesario el Registro, al respecto podemos considerar que aún por la cuantía, si sería necesario, ya que con ello se otorgaría a las partes mayor seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles y además hubiera existido un mejor control en la tenencia de la tierra, aunado a una mayor recaudación fiscal.

Ya en el Código Civil de 1884, se dice en su Art. 3057 que la venta de un inmueble cuyo valor no exceda de 500 pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán las partes ante dos testigos. Es decir ya se hace mención del Contrato Privado que no se señala en el Código anterior.

El Código Civil de 1928 dice: en su Art. 2317 dice: ---
"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de 500 pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz o Registro Público -

de la Propiedad." Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

"Art. 2320 Si el valor del inmueble excede de 500 pesos su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el art. 2317.

El artículo 54 de la Ley del Notariado de 1946, señalaba que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en -- casos de esa suma deberán constar en escritura ante notario.

Por virtud del artículo 14 transitorio de dicha Ley se modificaron los artículos 1777, 2917, 2316, 2317, 2033, 2320 y 2345 del Código Civil para el Distrito Federal, en los términos del mencionado artículo 54 de esa propia Ley.

El Art. 78 de la Ley del Notariado publicada en el Dia-

rio Oficial del 8 de enero de 1980 y que empezó a regir 60 días después de su publicación dispone: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de 30 mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar por escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los art. 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.

Hemos señalado que, por virtud de nuestro desarrollo económico, el valor de la propiedad inmobiliaria ha experimentado un considerable incremento, sobre todo en regiones del país densamente pobladas. Por otra parte, ha quedado en claro que la compraventa de bienes raíces podrá celebrarse en contrato privado, sólo cuando el precio no sea superior a 500 pesos. A este respecto se presume, sin una seria confirmación estadística, que deben ser muy escasos -por no decir inexistentes- los inmuebles cuyo valor real no exceda de tan reducida cifra y que, consecuentemente, los contratos privados tienen en la actualidad poca o ninguna aplicación con-

forme a derecho. Sin embargo cabe la posibilidad de que haya enajenaciones hasta por la suma de 500 pesos, y no implica que éste haya de ser el valor real de la finca, sino el valor convencional, o sea el valor estipulado por las partes en uso de su libertad contractual.

El contrato privado de compraventa de inmuebles, llevado al cabo con los requisitos y formalidades que establece la Ley, es válido, obligatorio para las partes y constituye un título legal de propiedad apto para su inscripción en el registro, salvo que haya sido declarado nulo por sentencia ejecutoriada, por causa de lesión, error, dolo, violencia o incapacidad.

Fuera de estos casos de excepción que por lo demás no son privativos de los contratos privados, no existe impedimento legal para el ingreso de éstos al sistema registral.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

- a).- Presentación del documento en el Registro Público.
- b).- Control, manejo y distribución de documentos.
- c).- Calificación Registral.
- d).- Inscripciones.
- e).- Libro y Folio Real.
- f).- Suspensión y Denegación de Documentos.
- g).- Salida sin Registro.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad - se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, al través de un instrumento público autorizado por el notario o bien por documento judicial; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

a).- PRESENTACION DEL DOCUMENTO EN EL REGISTRO PUBLICO.
El procedimiento registral tiene carácter Público, cuando se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

El documento que ingrese al Registro Público, será presentado en la Oficialía de Partes y foliado con número-progresivo, fecha y hora de entrada. Y corresponde al Oficial de Partes vigilar la correcta y ordenada recep-

ción de los documentos ingresados, el cual posteriormente remitirá dichos documentos al jefe de la Oficina que corresponda, en este caso a la Oficina de Calificación e Inscripción.

Actualmente el documentos que ingresa al Registro Público, lleva una boleta de pago de derechos con los datos del inmueble que se pretende registrar, el nombre de la persona titular registral o de las personas que intervienen en el acto jurídico, y así mismo el registro de caja de la Tesorería del D.F. que corresponde al pago de los derechos al Estado por el registro del inmueble.

b).- CONTROL, MANEJO Y DISTRIBUCION DE DOCUMENTOS.

Ingresados los documentos al Registro Público, se turnan a la Oficina de Calificación e Inscripción, en donde se reparten equitativamente entre los registradores que están laborando en el area, dichos documentos son cargados o anotados por el número progresivo en una computadora a cada uno de los registradores, lo que no da lugar a duda del número que le haya sido turnado a cualquiera de los registradores, de tal forma que si alguna persona del público llega a preguntar por su documento con su número de ingreso al Registro Público, -

éste inmediatamente se localiza en los datos que aportan las hojas de la computadora.

Cada Registrador tiene una clave, (ésta clave se forma con las iniciales del nombre y apellido del registrador y un número del 1 al 13) por lo que viendo la clave inmediatamente se sabe qué registrador está conociendo del documento en cuestión.

Cada uno de los trece Registradores lleva un control de todos los documentos que le fueron turnados, anotando en una libreta el número de entrada al Registro, la fecha, el antecedente registral (ya sea de libro o de Folio) la operación de que se trata y las observaciones que sean convenientes.

Los documentos que tienen antecedente de Libro, se revisan y Califican y se asienta el número de folio que le corresponda; si es procedente para su inscripción y si no coinciden los datos registrales con los del testimonio se asienta el Sello de Presentación y se turnan a la Sección Jurídica, para su cumplimentación. Por lo que se refiere a los documentos que tienen antecedente de Folio Real, se solicitan éstos a la Oficina de Implementación Técnica por escrito en una relación firmada y

autorizada por el jefe de la oficina de Inmuebles, proporcionados éstos, se revisan y se califican y si no -- hay objeción se distribuyen al personal de inscripción para su registro y si se objeta alguna cuestión se turna dicho documento a la Sección Jurídica por medio de -- una relación firmada por el Registrador.

Cuando los documentos que han sido turnados a la Sec--- ción Jurídica han sido cumplimentados por los interesados o por los gestores de notarios, se turnan nuevamente a la Sección de Inmuebles para que el Registrador -- califique y determine su procedencia y lo pase a ins--- cripción, pero puede darse el caso de que no haya sido bien cumplimentada la objeción y entonces se insiste y -- pasa de nueva cuenta a la Sección Jurídica, y ésta da -- 10 días (a partir de que se publica en el boletín del -- Registro) para que se presente el interesado y cumpli--- mente debidamente el testimonio o documento judicial, y si -- aún no es procedente su inscripción, se turna a la -- Sección de Auxiliares para que determine, funde y moti--- ve la procedencia o improcedencia del documento, y si -- éste es procedente se vuelve a turnar a la Oficina de -- Inmuebles para su inscripción o en su defecto turna a la

Oficialía de Partes Sin Registro.

Todo documento que ha llevado su trámite normal hasta la inscripción se sella, (con el sello de Folio Real, el sello con el escudo nacional, el sello del Director y el Sello del Registrador) es firmado por ambos y turnado con una relación (Trámite Agotado) a la Oficialía de Partes para que el interesado recoja su documento -- entregando la boleta contraseña que lo ampara.

CALIFICACION REGISTRAL.

La función calificadora es una especie de delegación -- que la Ley concede a quien la ejerce honrándole con la categoría de jurista. La función y el funcionario, al -- través del cual se ejercita vienen a ser la "seguridad" en que la Ley confía para desarrollar toda la intensidad de su protección al tráfico jurídico.

El funcionario investido de este atributo legal se convierte en un auténtico vigía para que la legalidad se -- cumpla.

Es preciso, para que el acto o contrato tenga acceso al Registro Público, que sea examinado por un funcionario -- al que la Ley le ha concedido la facultad de calificar--

y decidir. En este acto solemne de la calificación, el Registrador reúne o debe reunir todos los conocimientos necesarios para el desempeño de la función calificadora siempre que el acto o contrato de que se trate se refiera a materia inscribible. El Registrador aquí, en ese momento supremo, no puede dudar, no debe vacilar, no puede eludir su juicio decisivo, ha de pronunciarse y fijar con su criterio la validez y eficacia del acto sujeto a inscripción. El acto, según su decisión, podrá ser inscrito y protegido por el Registro, o bien, el acto deberá complementarse por venir falto de requisitos o quizá el acto quedará fuera de la protección registral por contener un defecto insubsanable.

Esta actividad del Registrador supone, aparte de una distinción legal, un poder y un deber, pues si el poder honra y eleva, también exige.

"Morell y Terry, era contundente al precisar el alcance de la calificación registral, ya que decía que: "No cabe, en cambio negar que si los Registradores hubieran de admitir todos los documentos presentados a inscripción sin que ni ellos ni otras personas pudieran apreciar sus formas extrínsecas, ni la capacidad de los in-

teresados, ni la nulidad o validez del acto, el Registro de la Propiedad no cumpliría su misión, no respondería a los fines de su creación y contendría una serie de derechos inscritos, pero de eficacia dudosa, amenazados de una posible nulidad, que quitaría toda seguridad o certidumbre al dominio y a los derechos reales con -- perjuicio evidente del crédito territorial". El Registrador, afirma Aragonés, cuando recibe una petición de inscripción, tiene ante todos que examinarla para ver si es de un derecho de los que deben inscribirse y si este derecho está acreditado de forma fehaciente.

Pero no basta que el título presentado a inscripción -- sea auténtico; puede ser defectuoso, insuficiente, encerrar un acto nulo o anulable, por falta de capacidad en el transmitente o adquirente, por falta de validez del acto o de las obligaciones en sí mismas, o por sus condiciones, o aun encerrando bajo todos sus aspectos el documento un acto válido, puede contener faltas o defectos en su forma extrínseca o hallar obstáculos para su inscripción en el mismo Registro.

La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efec-

tivo el principio de legalidad. Mediante ella, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registral los títulos perfectos."

Sanz Fernández, dice que: "en los sistemas en que la inscripción produce efectos constitutivos -alemán y suizo- o convalidantes -sistema español- llegando a dar plena eficacia a los derechos inscritos, principalmente a través de la fe pública registral, es lógico que el legislador procure asegurarse de que sólo tienen acceso al Registro los títulos válidos y, en general, aquellos que reúnen todos los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para la inscripción." (34)

Núñez Lagos señala un doble aspecto de la función calificadora a) Formal, sobre los libros del Registro .- b) De Fondo sobre el documento. En el primero el Registrador no copia el título lo extracta y selecciona, con --

(34) Teoría, práctica y fórmula de la Calificación Registral. José María Chico y Ortiz, Registrador de la Propiedad. Marcial Pons Libros Jurídicos.- Barbara de Braganza Nº 8 Madrid Nº 4. 1977-1978. Pág. 18

arreglo a las normas legales, separando todo lo que son obligaciones sin repercusión en el derecho real, de lo que es causa, contenido, límite o extensión del derecho real. En la inscripción se encuentra concentrada la totalidad del título. En el segundo aspecto el Registrador aprecia los siguientes elementos: 1.- La legalidad de las formas extrínsecas del documento público, y entre ellas la competencia del funcionario que lo expide. 2.- La capacidad legal de los otorgantes. 3.- La validez del acto dispositivo, conforme a la teoría del título y el modo. 4.- La situación del Registro en cuanto al titular registral, el tracto sucesivo etc. Es de citarse la famosa frase de Nuñez Lagos que dice: "el título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido", pudiera ser el resumen de la función calificadora.

Por otro lado Campuzano decía que hay que tener en cuenta que el Notario atiende, principalmente, a establecer una relación jurídica entre las partes y, en cambio el Registrador obra en nombre del Estado, para dar determinados efectos a esa relación y, por consiguiente, antes de tomarla a su cargo, el Estado está en el deber de --

juzgarla para saber si debe o no protegerla.

La calificación registral se extiende a toda clase de documentos: notariales, con la intervención del Notario en la escritura pública; judiciales con la decisión judicial; administrativos y privados, con la participación del funcionario administrativo, y las partes en documento privado.

Otro autor que precisa la esencia de la función calificadora es Lacruz Berdejo quien dice que: "Iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y presentación del título, y verificado su asiento en el libro Diario, el Registrador realiza un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, que desemboca en su resolución, término del procedimiento: la práctica, denegación o suspensión del asiento solicitado." y añade Lacruz y Sánchez Rebullida que: "consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria." (35)

(35) José María Chico y Ortiz.

Idem. pag. 27

Por otra parte Morell y Terry, quien en un alarde definitivo, perfila de esta forma la función calificadora: "La calificación es la facultad de examinar, censurar, admitir o rechazar el título sujeto a inscripción, el acto por el cual el Registrador examina los títulos --- inscribibles y decide sobre su admisión o no en el Registro. Por ella se establece, una comparación entre el título y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que la inscripción reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza." (36)

De estas opiniones se puede decir que la Calificación Registral tiene tres pilares importantes: 1. de Fondo o jurídico.- 2. de Forma y 3. Registral.

1. Realiza una función de Fondo o jurídica, cuando se aplica un conocimiento profundo de la legislación vigente, y aplicando los preceptos al caso concreto de tal manera que se ajuste conforme a derecho.

2. Tiene un carácter Formal, cuando se estudia el documento materia de inscripción ya sea notarial, judicial, administrativo o privado.

(36) José María Chico y Ortíz.

Idem. pág. 27

3. Desarrolla una función registral, cuando se adecúa - la realidad jurídica con la registral. El Registrador - averigua si la finca está o no inscrita en sus antece-- dentes registrales, cotejando el inmueble con documento en libro o en folio, comparando superficie medidas y -- linderos del inmueble, así como el número oficial del - predio, el titular registral, la escritura por la cual - adquirió el inmueble, el precio en que adquirió, sus -- generales de las partes contratantes y fecha de inscrip- ción, y si no hay objeción para su rechazo se procede a su inscripción, previa calificación fiscal. Se extracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Labor esta minuciosa en cuanto que al ser un - extracto debe procurarse que sea lo más claro posible. Resumiendo lo antes dicho:

- 1.- El Registrador, confronta el documento con sus an-- tecedentes registrales.
- 2.- Comprueba que el o los actos jurídicos que se pre-- tenden inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.
- 3.- Jerarquiza las normas jurídicas aplicables al caso- concreto.

4.- Dictamen por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundando y motivando jurídicamente, la negativa de su registro.

Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios registrales que enmarcan el procedimiento registral, así tenemos los principios de Publicidad, Inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, Legalidad (calificación), y presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fé pública.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD: Este principio de publicidad, da a conocer públicamente las cargas que pudiera soportar la propiedad, o bien la libertad de gravámenes del inmueble que el contratante de buena fe adquiriera. Es -- decir el principio de publicidad, se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; por lo que practicada una inscripción, toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN: Este principio es la materialización del acto de registro en los libros correspon--

dientes y actualmente en los folios reales para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: Este principio se refiere a la precisión, determinación o individualización del --- bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO: Se refiere este principio a que "Para que el Registro se realice, debe basarse la inscripción, en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

Para la mejor comprensión del principio de consentimiento, debemos de partir de la idea de que las inscripciones o anotaciones registrales redundan siempre en perjuicio de alguna persona, por ejemplo, la inscripción de un acto traslativo de dominio, en virtud del cual el enajenante ha dejado de ser propietario Erga-omnes. Sen tado lo cual, podemos afirmar que las inscripciones deben tener su fundamento en el consentimiento de la parte que resultara perjudicada en su derecho. (parte pasi

vamente interesada), en virtud de la inscripción, todo ello dentro del terreno contractual y haciendo abstracción de lo relativo a ordenes judiciales. "Este consentimiento, es la declaración de que autoriza a la oficina del Registro para practicar una inscripción determinada, o bien, es la consecuencia lógica de un convenio entre partes", rigiéndose por las normas generales del Derecho civil, por ser un acto de disposición.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y CONTINUO.- Este principio tiene fundamental importancia, ya que cada finca registrada deberá seguir un orden jurídico, es decir, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente, así como también, los asientos registrales muestran el encadenamiento de causantes o sucesos en forma eslabonada, registrando en serie los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales.

El Artículo 117 del Reglamento del Registro Público, señala que:..."todo documento inscribible o anotable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesi-

rias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio de derechos -- reales respectivo." Así dice Roca Sastre y Carral: --- "logra que no sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el Registro nos cuente las historias completas (sin saltar) de las fincas." (37)

PRINCIPIO DE ROGACION. - Este principio es aquel por el cual un promovente hace una solicitud en el Registro -- Público de inscripción de un bien inmueble, es decir es a solicitud de parte interesada, ya que el registro de inmuebles no es de Oficio ni el registrador puede si -- debe actuar de oficio cuando conozca el acto o hecho -- que válidamente haya de dar origen a un cambio en los -- asientos del registro, siempre debe existir alguien que lo pida, alguien que haga solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de principio de Rogación.

El Artículo 3018 dice: La inscripción o anotación de -- los títulos en el Registro Público pueden pedirse por -- quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a --

(37) Idem. pág. 82

inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- Este principio tiene suma importancia, se puede decir que tiene su fundamento en el apotegma romano que dice: "Primero en tiempo, primero en Derecho" ("Prioi in Tempore, Potop injure") así nos dice el Artículo 3013 "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 Art. 3015 dice La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción....."

Esto referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios (como la doble venta de una misma cosa).

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Este principio tiene su base fundamental en el momento de calificar si el acto jurídico es o no inscribible en el Registro Público. El ---

principio de legalidad según nos dice Roca Sastre, es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad, sean sometidos a un previo exámen, verificación o calificación a fin de que sólomente tengan acceso los títulos válidos y perfectos. La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ella, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él solo tienen acceso registral los títulos perfectos.

La calificación consiste en el exámen, censura o comprobación que la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el Registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción de los mismos, registrándolos, si ello es procedente, o denegando, o suspendiendo su inscripción cuando no estén arreglados conforme a derecho. El principio de legalidad se manifiesta en nuestro sistema de registro como uno de los varios aspectos del procedimiento general de inscripción y concretamente al tiempo de desenvolver el registrador su función calificadora, la cual constituye la base de ac-

tuación del llamado Principio de Legalidad. El principio de Legalidad se hace efectivo mediante la función calificadora encomendada, naturalmente al registrador de la propiedad, quien es el órgano propio que la Ley exige, de esta manera el registrador incorpora o no al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria.

CALIFICACION FISCAL.- Dentro de la calificación registral, se encuentra la calificación fiscal de los documentos. Esta tiene su fundamento jurídico en la Ley de Hacienda del Distrito Federal. El registrador después de calificar un documento en su forma extrínseca, revisa si los derechos por la prestación del servicio registral fueron pagados de conformidad a la tarifa que al respecto establece la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

Actualmente el pago de derechos debe efectuarse antes de que el documento ingrese a la oficialía de Partes, y si los derechos no fueran pagados correctamente, el registrador suspende el asiento y envía el documento a la Oficina Jurídica para que ésta confirme o revoque la suspensión. Si es confirmada el interesado paga los derechos faltantes en una boleta complementaria y el do--

cumento se regresa al area de calificación e inscrip---
ción.

Es también necesario que el registrador revise si han -
sido pagados los impuestos que cause el acto jurídico -
que se consigna en el documento notarial.

Por otro lado, puede ser que el documento esté exento -
del pago de derechos o impuestos, en este caso se anexa
rá dicha exención total o parcial.

INSCRIPCIONES.

La inscripción es el acto procedimental al través del -
cual, el registrador, teniendo en cuenta las formalida-
des legales, materializa en el libro o folio correspon-
diente el acto jurídico utilizando la forma escrita. --
(Dicha inscripción la realiza físicamente un inscribi--
dor y el registrador firma el documento y la inscrip---
ción, previo cotejo de los mismos.)

Algunos juristas llaman a la inscripción, fórmula jurí-
dica que ampara los derechos reales y el dominio legal-
mente adquiridos produciendo efectos contra terceros.

La primera inscripción de un inmueble, constituye el --
antecedente fidedigno de la propiedad (primero de la --
finca), en consecuencia, la historia de cada finca se -

inicia con la inscripción de dominio, misma que irá soportando las anotaciones, o transacciones de que sea -- objeto el derecho inscrito. Por esto es que la primera inscripción, es la base sobre la cual gravitan una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras.

EFFECTOS.- "La inscripción determina la protección última que el Derecho ofrece al titular que se acoge a los beneficios registrales. Ni la escritura pública, en su función creadora de derechos, ni la sentencia, con su -- firmeza y excepción de cosa juzgada, ni el documento -- administrativo con su presunción de validez y eficacia ejecutoria son capaces de otorgar la protección que el Registro les brinda a través de sus dos grandes principios de Legitimación y de Fe Pública que, no vienen a -- ser más que la manifestación superior del superior ---- principio de publicidad que justifica la seguridad del tráfico jurídico". (38)

Son materia de inscripción los títulos y actos que es--

(38) Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral autor: José María Chico y Ortiz, ob. cit. Pág. 470.

tablece el Código Civil para el Distrito Federal, en su Capítulo III "Del registro de la Propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables" dice a la letra el Artículo 3042 En el Registro Público de la propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- Constitución del Patrimonio Familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 "I" y 2448 "J" de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

LIBRO Y FOLIO REAL.

El Sistema Registral desde su inicio en 1871 había sido por medio de libros, hasta 1979 en que se implantó el sistema del Folio Real.

Los libros en los cuales se asentaban las distintas --- operaciones y actos registrables debían de reunir ciertas características; como son el tamaño (aproximadamente 50 centímetros de largo por 32 centímetros de ancho) de 500 fojas útiles, cada foja dividida a la mitad por un margen, y forrados con tela las pastas que lo cu--- bren.

Estos libros están numerados, y cada número con una serie de volúmenes del 1 al 10 (por ejemplo: el Tomo 180 Volumen 1; Tomo 180 Volumen 2; Tomo 180 Volumen 3 hasta llegal al Tomo 180 Volumen 10).

Cada libro era debidamente autorizado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal y firmado, así tam--- bién constaba la sección a la que correspondía y la fecha.

Todos los libros terminaban en la foja 470 y las fojas subsiguientes eran para anotaciones marginales. Al cierre del libro se ponía una leyenda con el número de ---

inscripciones que contenía, la firma del Director del Registro Público, y la firma del Registrador y fecha en que se cerraba: así como el sello del Registro Público. Todas las inscripciones principales se registraban del lado derecho de cada foja y firmadas por el Registrador.

El margen izquierdo se usaba para anotar la partida de la inscripción, el antecedente registral, las partes contratantes, el valor del inmueble, el notario que autorizaba, (o bien el Juzgado si se trataba de documento judicial, y otros) la entrada del documento al registro con su fecha, y clave del inscribidor.

En este mismo margen izquierdo, se hacían las anotaciones marginales procedentes, así como también se ponían sellos (como son los avisos preventivos de compraventa, con duración el primero de 30 días y el segundo de 90 días naturales), sellos de Hipoteca en el lugar que correspondía, en favor de....por la cantidad de....y su antecedente registral de la Sección Segunda o bien sellos de cancelación de propiedad con su antecedente registral, sellos de Embargos, Fianzas, Cancelaciones etc., con sus respectivos antecedentes registrales. A -

esta forma de pasar de un antecedente a otro alguien le llamó el sistema de "siga la flecha".

Los libros eran distribuidos por secciones, atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción, así la Sección primera se destinaba a la inscripción de títulos por los cuales se adquiría transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles.

Los libros de la Sección 1ª "A" eran para las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas. Los libros de la Sección "B" eran para los Contratos Privados y los de la Sección "C" para registrar las resoluciones judiciales y administrativas.

Los libros de la Sección Segunda eran para inscripciones en donde se gravara el dominio de bienes inmuebles, se adquirieran, transmitieran, modificaran, o extinguieran los derechos reales.

Los libros de la Sección Tercera eran para inscripciones de bienes inmuebles.

Los de la Sección cuarta para documentos relativos a personas morales, sociedades civiles, asociaciones.

Los libros de la Sección Quinta tenía a su cargo los índices, se practicaban búsquedas y se rendían informes

para la expedición de certificados.

A partir de 1979 se introdujo a nuestro Sistema Registral el Sistema del Folio Real, éste se define. "como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, -- bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros." (39)

El Folio Real consiste en una cartulina dividida en tres partes de distinto color. La primera parte es de color amarillo y se destina a todas las inscripciones de Propiedad. La segunda parte es de color rosa y se destina a inscripciones de derechos reales, limitaciones de dominio y servidumbres, (esta parte del folio corresponde a lo que antes era la Sección segunda).

La tercera parte es de color verde y aquí se hacen inscripciones relativas a anotaciones preventivas, suce---

(39) Procedimiento Registral de la Propiedad. Ob. cit.

siones, embargos, etc.

En la portada del Folio Real se asientan los antecedentes registrales, la ubicación del inmueble, la denominación del predio, la superficie medidas y colindancias del citado inmueble colonia, delegación, código postal, así también aparece la fecha en que se abre el folio real, y la firma del Director que lo autoriza.

Es también importante señalar que se abre un folio real para cada finca en donde consta toda la historia del inmueble con sus gravámenes, anotaciones y transmisiones de propiedad, así como el número catastral que le corresponde al predio.

Todos y cada uno de los folios tienen un número ordinal progresivo que es propiamente su antecedente registral. En cada una de las tres partes del folio, existen columnas del lado izquierdo que sirven para identificar el documento materia de inscripción como son el número de entrada al registro público, el día, el mes y el año, la clave del acto jurídico y la rúbrica del registrador. Al centro se materializa la inscripción a renglón seguido sin dejar espacios en blanco. Dicha inscripción se redacta con las cláusulas esenciales del

documento en cuestión, se extractan los datos de tal -- manera que sean legibles y claros para el lector. (Así por ejemplo, en la inscripción de un testimonio nota--- rial se empieza por el número de la Escritura, fecha, - notario, el Acto jurídico, el valor del inmueble, per-- sonalidad si la hay, Generales de las partes, derechos- que se causan al Estado, y la fecha, y naturalmente la- firma del Registrador que da fe.)

Cuando se Subdivida una finca, se lotifique o relotifi- que, se abrirán tantos folios como sean necesarios pues como ya lo indiqué cada finca tendrá su propio folio, - con número registral propio. Y cuando se fusionen dos o más predios para formar una sola, se abrirá a ésta su - folio con su propio número registral, cancelándose los- folios de las fincas fucionadas.

Cuando se trata de Edificios en Condominio, se abre un- Folio matriz en donde se inscribe la Constitución de -- Condominio con todos sus datos del Propietario(s) y se- abren tantos folios como departamentos sean, oficinas, - despachos, pisos, estacionamientos, bodegas etc. Esos - folios reales, son folios auxiliarez del folio matriz. También existen folios prestados y folios nuevos, los -

primeros ya están materializados y los proporciona una oficina de archivo que se encarga de ordenarlos por su número progresivo.

Los folios nuevos son aquellos que no se han materializado y los proporciona la oficina de implementación --- técnica.

Actualmente en el sistema de microfilmación, todos los libros con sus respectivas inscripciones se han microfilmado y a cada inscripción se le ha dado un número de folio real que va a ser su nuevo antecedente registral, y por tanto ya no se puede hacer ninguna anotación en los libros, sino en su folio real que se le llama "folio reservado".

En el nuevo sistema registral hay también folios capturados, esto quiere decir que los folios materializados son capturados en máquinas computadoras, con lo que al solicitar datos de un inmueble, lo podemos encontrar -- fácilmente en las computadoras, aunque está todavía en proceso, o sea que faltan muchos folios por capturar.

SUSPENSION Y DENEGACION DE DOCUMENTOS.

Dentro de la Calificación registral existe la procedencia o improcedencia del documento que se pretende ins--

cribir. Cuando el documento reúne todos los requisitos legales de fondo y forma, es válido y perfecto y por -- tanto es inscrito con todos sus efectos, pero si el documento adolece de un requisito de fondo o de forma se suspende y se anota en el folio real (en la tercera --- parte) una nota de presentación por la que se suspende, y en la boleta de entrada se anota la objeción del registrador debidamente fundamentada y motivada, y se envía el documento a la sección jurídica, la que revisa - el acuerdo suspensivo o denegatorio emitido por la sección de calificación. Esta Sección Jurídica puede confirmar modificar o revocar la suspensión, según se trate de defectos u omisiones subsanables o insubsanables. Son ejemplos de suspensión subsanable, la falta de ---- exhibición del certificado de gravámenes u otras constancias que, debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes como lo establece el Artículo 98 del Reglamento del Registro Público. Subsanado el defecto, se inscribirá - el documento en la parte correspondiente del folio.

Existen diversos motivos por los cuales no se pueda --- inscribir un documento como ejemplo puede citarse que - no coincida el antecedente registral, o que no coinci-- dan la superficie medidas y linderos entre el folio --- real y el documento, o que no sea el titular registral- porque esté pendiente de inscripción una escritura por- lo reciente de su otorgamiento, o la falta de persona-- lidad debidamente acreditada, o el acta de defunción en las sucesiones o bien el testamento, en fin, son varias las causas por las cuales se puede suspender la inscrip-- ción de un documento.

Es importante que todos los documentos estén firmados - por el notario público, o por el juez cuando se trata - de documentos judiciales etc.

El Artículo 3021 del Código Civil, fundamenta la cali-- ficación registral y dice a la letra: "Los registrado-- res calificarán bajo su responsabilidad los documentos- que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los ca-- sos 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 gravámen 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."

SALIDA SIN REGISTRO.

La salida sin registro de un documento se puede deber a

muchas causas como ya lo he señalado anteriormente y -- cuando estas causas son insubsanables no es posible su registro. Dice el Artículo 3022 del Código Civil: "La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio." Si el Director, al través del Cuerpo de Auxiliares, considere que la calificación suspensiva o denegatoria es correcta, dictará la resolución correspondiente, enviándola, junto con el documento a la Oficina Jurídica para que ésta proceda a cancelar el sello de presentación del documento, fundamentando dicha cancelación con base en el dictamen y enviando inmediatamente el documento y la resolución a la Oficialía de Partes a disposición del interesado, previo pago de los derechos por SALIDA SIN REGISTRO, y la publicación en el Boletín Registral.

Fundamenta la salida sin registro el Artículo 184 y 185 del Reglamento del Registro Público.

Se dan casos en que el mismo interesado, solicita la salida sin registro del documento presentado al registro público, y entonces se asienta que sale sin regis--

tro a petición del interesado, previo pago de derechos y se pone a su disposición en la Oficialía de Partes.

CAPITULO V

LEGISLACION APLICABLE

- a).- Código Civil.
- b).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- c).- Código de Procedimientos Civiles.
- d).- Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio.
- e).- Ley del Notariado.
- f).- Ley de Hacienda del Departamento del D.F.
- g).- Ley del Impuesto sobre la Renta.
- h).- Ley de Adquisición de Bienes Inmuebles.

CAPITULO V

LEGISLACION APLICABLE.

El fundamento Constitucional de la Propiedad Privada -- Inmobiliaria y base de la creación del Registro Público de la Propiedad se contiene en el primer párrafo del -- Artículo 27 Constitucional como Ley Suprema que dice: -- "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada."

En su aspecto puramente civil, la propiedad es un derecho subjetivo que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquella en que se encuentra su titular.

La propiedad privada como derecho subjetivo civil engendra para su titular tres derechos fundamentales, que -- son: el de uso, el de disfrute y el de disposición de -- la cosa materia misma. "(ius utendi=derecho de usar, -- ius fruendi=derecho de disfrutar, ius abutendi=derecho de disponer)" (de abusar). El primero se traduce en la facultad que tiene el propietario de utilizar el bien --

para la satisfacción de sus propias necesidades; por -- medio del segundo, el dueño de la cosa puede hacer su-- yos los frutos (civiles o naturales) que éste produzca; el derecho de disponer totalmente de un bien, en tercer lugar, se manifiesta en la potestad que tiene el titu-- lar de la propiedad consistente en realizar, respecto - de aquél, actos de dominio de diversa índole (venta, -- donación, constitución de gravámenes en general etc.) - Es a virtud de este derecho de disposición de la cosa - como se distingue el derecho de propiedad de cualquier otro que una persona tenga respecto de un bien, y el -- cual figura como elemento de definición del concepto de propietario que contiene el Artículo 830 del Código Ci-- vil. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen -- las leyes.

El Estado puede limitar la propiedad privada e imponer a su titular la obligación pública de servirse de la -- cosa en interés social, para cuyo cumplimiento tiene -- aquél la facultad de expropiar.

La imposición de estas modalidades se traduce en res--- tricciones o prohibiciones respecto del uso, disfrute o

disposición de los bienes, es decir en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes a la propiedad privada como son el derecho de usar de la cosa, el disfrutar de la misma y el de disposición respectiva. Cuando el propietario goza de estos atributos de su propiedad, tiene la propiedad privada perfecta, pero puede verse limitado el ejercicio de sus derechos de propiedad en los atributos de la misma, unas veces por propia voluntad y otras por disposición expresa de la ley, y en tal caso, se dice que su propiedad es imperfecta, en las servidumbres son ejemplo clásico de modalidades limitativas del derecho de propiedad. La propiedad persiste mientras el propietario conserva el derecho de disponer de su propiedad enajenándola, a otra persona, aún cuando haya perdido el derecho de usarla y obtener sus frutos. En este caso se dice que tiene la Nuda Propiedad, la que sería materia de la enajenación. En consecuencia, la esencia del derecho de propiedad está en ese derecho irreductible que se llama nuda propiedad.

La propiedad privada que ya está en manos de particulares, la regula el Código Civil, siendo éste la princi--

pal fuente legal en materia registral y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Sin embargo al -- tratar de la propiedad el Código Civil considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las -- necesidades sociales.

El Código Civil, instituye el Registro Público de la -- Propiedad y señala los aspectos fundamentales y característicos de la actividad registral. El Código Civil -- es la base que contiene normas sustantivas y adjetivas aplicables en la materia y su regulación se encuentra -- en el Reglamento del Registro Público, en donde encontramos toda la organización y el procedimiento regis-- tral. En dicho reglamento se encuentran las normas de -- carácter adjetivo.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de -- fecha 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, queda abrogado y entra en vigor el Reglamento del Registro Públi-

co de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de --
fecha viernes 5 de agosto de 1988.

El Reglamento anterior tiene 198 artículos y el nuevo --
Reglamento tiene 118. Los 80 artículos que fueron supri
midos se referían a la Organización y funcionamiento --
del Registro Público.

El Reglamento de fecha 5 de Agosto de 1988 es más breve
pero contiene disposiciones importantes dentro de la --
práctica registral, así por ejemplo: El Artículo 4º di-
ce: "El Registro Público estará a cargo de un Director-
General, quien se auxiliará de Registradores, un área -
jurídica y las demás que sean necesarias...."; El ar-
tículo 5º dice: "Para ser Director General se requiere
ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en De-
recho debidamente registrado, con cinco años de prácti-
ca en el ejercicio de la profesión y ser de reconocida-
probidad. En cuanto al area jurídica el titular de esa-
area según el artículo 7º "...deberá ser ciudadano me-
xicoano con título de Licenciado en Derecho y con expe-
riencia mínima de tres años en materia registral y de --
reconocida probidad.

El capítulo III trata: "De los Registradores" en el ---

Artículo 9º.- y dice: "Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser registrador, se requiere:

- I.- Ser Licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- II.- Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de Licenciado en Derecho;
- III.- Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado, por lo menos un año; y
- IV.- Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

(Esta última fracción no estaba contemplada en el reglamento anterior).

El examen de oposición consiste en una prueba teórica y una práctica, ante un jurado integrado por tres miembros propietarios quienes podrán nombrar sus suplentes. En relación al tema que nos ocupa, el artículo 13 esta-

blece: "Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que le señalan el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento."

Y según el Artículo 14 "Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

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

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, 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,..."

El nuevo reglamento en sus capítulos trata; entre

otros: "De la solicitud de entrada y trámite"; "De -- los Folios"; "De los Indices"; "Del Procedimiento re-- gistraral"; "Del Registro Inmobiliario"; "De la Recti-- ficación, Reposición y Cancelación de los Asientos"; -- "De la publicidad, de las notificaciones y de los tér-- minos"; "Del recurso de Inconformidad" etc.

EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO -- FEDERAL.- Es otro ordenamiento que el registrador uti-- liza para calificar un documento notarial o judicial, - así por ejemplo tenemos la tramitación por notarios de-- las sucesiones testamentarias extrajudiciales; la ins-- cripción de la Cédula Hipotecaria (la cual cierra el - registro) la inscripción de Embargos etc.

LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.- Publi-- cada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972 con 51 artículos y dos transitorios;- Ley reglamentaria del Artículo 951 del Código Civil. Dentro de nuestro sistema legal, el régimen de Propie-- dad en Condominio nace cuando el propietario o propie-- tarios del inmueble declaran por declaración unilateral de voluntad constituir tal régimen, ya sea vertical, -- horizontal o mixto, que será otorgada en Escritura Pú--

blica la que deberá ser inscrita en el Registro Público.

Para calificar un documento sobre régimen de propiedad en condominio se toma en cuenta la situación, dimensión y linderos del terreno que corresponda al condominio -- separandolo de otras áreas, Constancias de las licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbana y de salubridad; una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados; La descripción de cada departamento, vivienda, casa, -- local, estacionamiento, bodega etc., su número, medidas y linderos para su perfecta identificación; el valor de cada departamento y el porcentaje que le corresponda -- sobre el valor total, respecto de los bienes comunes; -- el destino general del condominio y el especial de cada departamento o local; los bienes de propiedad común; -- una póliza de fianza para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta, cuyo monto lo determinan las autoridades que expidan las licencias de construcción.

Al apéndice de la escritura se agregarán los planos -- autorizados así como el reglamento del propio condomini--

nio, en el cual se puede preveer la modificación al --- mismo. Y para su inscripción se abrirá un folio matriz en donde se inscribe la constitución de condominio, y - un folio para cada uno de los departamentos o locales - de que conste el edificio.

LEY DEL NOTARIADO.- La Ley del Notariado, es fundamen- tal para el registrador de la propiedad, ya que la ma- yoría de los documentos son testimonios notariales, por lo que es menester conocer y aplicar esta ley en el mo- mento de la calificación registral. Dice la ley en su artículo 62 El notario redactará las escrituras en --- castellano y observará las reglas siguientes: I.- Expre- sará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, - su nombre y apellidos y el número de la notaría.- II.- Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo pre- venga; III.- Consignaía los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubie- ren presentado para la formación de la escritura. Si - se tratare de inmuebles, examinará el título o los tí- tulos respectivos, relacionará cuando menos el último - título de propiedad del bien o del derecho a que se re- fiere la escritura, y citará los datos de su inscrip---

ción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega una área que, conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial.

..... V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas; VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones y extensión superficial.- VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionado los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura; IX.- Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que en su caso, agregará a apéndice; X.- Cuando se presenten documen--

tos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano,.....XII.- Expresará el nombre y -- apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna -- ley los prevenga, como en testamentos,...XIII.- Hará -- constar bajo su fe: a) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal; - b).- Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos; - c) Que explicó a los --- otorgantes el valor y las consecuencias legales del --- contenido de la escritura, cuando así proceda; - d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así -- como mediante su firma,....e) La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere; y f) Los hechos que presencié el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros.

El artículo anterior nos dice la forma de redacción de una escritura pública y como consecuencia el testimonio notarial contiene todos esos datos, ya que el Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente -- una escritura incluyendo los documentos que obran en el apéndice.

El registrador calificará la forma extrínseca del testimonio el cual estará debidamente cotejado, firmado -- por el notario y sellado, con el sello del mismo notario que autoriza el documento.

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.

Este ordenamiento es fundamental para que el registrador califique fiscalmente el documento objeto de inscripción, ya que los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad generan la acción tributaria de derechos que paga el interesado al Estado. El documento que ingresa al Registro Público ya tiene una boleta de pago de derechos por el acto que se pretende inscribir, originando con ello una economía de tiempo en el trámite registral, aunque el registrador tiene la obligación de revisar dicho pago para cerciorarse de que está correctamente ajustado a la cotización que enmarca la Ley.

Cada acto jurídico se cotiza según lo determine la Ley de Hacienda, así por ejemplo la compraventa, donación, transmisión de propiedad, adjudicación, se cotizan al 7.5 al millar; las cancelaciones tienen una cuota fija, así como la inscripción de condominios, o bien subdivisiones o fusiones, etc.

Si los Derechos que se causan por la inscripciones no están debidamente pagados, se suspende y se turna a la sección jurídica para que se pague la boleta complementaria de derechos, posteriormente se turna nuevamente a la sección de inmuebles para su registro.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

De acuerdo con esta Ley, el notario, en materia de enajenación de inmuebles por personas físicas, tiene las siguientes obligaciones: 1.- Liquidar el ingreso gravable (Art. 103), o sea cuantificarlo en pesos; y, 2.- Hacer el pago provisional (Art. 103). Si el notario ha sido expresado por su cliente para tal efecto, debe enterar el impuesto en la Oficina Federal de Hacienda que corresponda a su domicilio. No tiene esta obligación, cuando se trata de personas morales, excepto las señaladas en el Art. 70 Los ajustes del impuesto sobre la --

renta son muy complicados, normalmente el cálculo e impuesto a pagar lo determina el notario público el Art. 103 párrafo segundo dice: "En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas.

Hay excepción en el caso de enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, y donación entre ascendientes y descendientes o entre cónyuges.

En resumen, el impuesto sobre la renta se causa por la venta del inmueble en relación a la utilidad gravable.

El Notario es obligado solidario del pago del impuesto, y por ello, es un recaudador del fisco.

LEY DEL IMPUESTO DE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.

Esta Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979, inició su vigencia el primero de enero de 1980, abrogó la Ley General del ---

Timbre de 24 de diciembre de 1975. Grava la adquisición de bienes inmuebles y no así el documento como lo hacía la Ley del Timbre. El Artículo 6 establece: "En las -- adquisiciones que se hagan constar en escritura pública los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios, -- que por disposición legal tengan funciones notariales, -- calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo ha-- rán constar en la escritura y lo enterarán mediante de-- claración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio....." "El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar al adquirente." (40)

(40) Derecho Notarial. B. Perez Fernandez del Castillo.
Editorial Porrúa, S.A. México, 1983. pág. 316

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

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

PRIMERA.- Ya en la antigua Roma, cuna del Derecho, se tenía la inquietud de instituir un medio legal que diera firmeza a la propiedad raíz. (la mancipatio, la in-jure cessio y la traditio).

SEGUNDA.- Es el Derecho Germánico el que inicia la publicidad registral en forma solemne y la publicidad moderna.

TERCERA.- El Registro Público en México tiene su antecedente directo en el Derecho Español, instituyéndose a fines del siglo pasado y evolucionando paulatinamente hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene hoy en día.

CUARTA.- El Registro Público es una Institución dependiente del Poder Ejecutivo y tiene por objeto proporcionar publicidad registral a los actos jurídicos regulados por el Derecho y proporcionar seguridad jurídica.

QUINTA.- El sistema Registral Mexicano tiene efectos -- declarativos según nuestro Código Civil en su Art. 3008.

SEXTA.- En cuanto a Registro y Catastro se refiere, sería conveniente una estrecha colaboración entre ambas - instituciones, ya que ambas se relacionan con los bienes inmuebles, por lo que convendría legislar coordinadamente sobre estas instituciones. Actualmente el catastro se utiliza con fines fiscales.

SEPTIMA.- En el Director se deposita la Fe pública registral, la que ejerce al través de los Registradores y demás personal, coordina actividades registrales, conoce del recurso administrativo de revisión en los casos de inconformidad con la calificación registral formulada por los Registradores.

OCTAVA.- Todo documento notarial, judicial, administrativo y privado que sea presentado al Registro Público, deberá ser calificado por el Registrador e inscrito si no hay objeción alguna debiendo ser autorizado con los-

sellos del Registro Público, y firmado por el Director y el Registrador.

NOVENA.- El Registrador actúa en nombre del Estado y la actividad del Registrador es una distinción legal, un poder y un deber, pero si el poder honra y eleva, también exige.

DECIMA.- La función calificadora sobre los elementos de fondo y forma del título hace efectivo el principio de legalidad, y mediante ella los títulos o documentos defectuosos son rechazados provisional o definitivamente, ya que en el Registro Público solo tienen acceso registral los documentos perfectos, y como dice la famosa frase de Nuñez Lagos "el título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido" (41) - incorporándose así al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria.

(41) José María Chico y Ortiz. Ob. cit. pág. 22

DECIMA PRIMERA.- Hecha la calificación registral y fiscal en el documento, se procede a la inscripción del inmueble en el folio real correspondiente, extractando y seleccionando las cláusulas más importantes con fundamento en las normas aplicables, a fin de que la inscripción reúna todas las garantías de estabilidad y firmeza para dar una seguridad jurídica auténtica.

DECIMA SEGUNDA.- La inscripción es la materialización escrita en el Registro Público del acto jurídico que consta en el documento público o privado y es el antecedente registral de cada finca, que va a reportar todas las inscripciones, cambio de titulares registrales, gravámenes y anotaciones, para cumplir con la protección jurídica que da el Registro.

DECIMA TERCERA.- El sistema de libros, aun cuando es un sistema antiguo es muy completo, pues cumple con su misión de dar seguridad jurídica a los titulares de derechos sobre bienes inmuebles.

DECIMA CUARTA.- El sistema de libros es eficaz, pero -- actualmente inscribir en ellos no funcionaría, porque -- como ya sabemos, las inscripciones se hacían en máqui-- nas de protocolo y ya esas máquinas son vetustas, así -- que se tendrían que inscribir a mano, y con la gran --- cantidad de documentos que entran al Registro, sería -- imposible cumplir con esa carga de trabajo.

DECIMA QUINTA.- La introducción del Folio Real en la -- actualidad es conveniente porque las inscripciones son -- ciertamente más breves que las que se hacían en los li-- bros; (estas últimas eran extensas y muy completas) es-- ta brevedad en las inscripciones permite inscribir más-- documentos en menos tiempo, es decir, se acelera consi-- derablemente el trámite e inscripción de documentos en-- el Registro.

DECIMA SEXTA.- El folio real aún cuando es funcional, -- tiene ciertos inconvenientes, por ejemplo: las inscrip-- ciones tienen palabras abreviadas que a veces no se en-- tiende bien el sentido de la inscripción, sobre todo el público que no está familiarizado con el lenguaje regis

tral; se pierden los folios con cierta frecuencia, o -- las hojas anexas al folio real, o se archivan mal (se -- archivan por número progresivo), se dan casos también -- en que el público sustrae los folios y se los lleva; se duplican, se deterioran con facilidad por ser cartulina y por su uso constante.

DECIMA SEPTIMA.- La microfilmación de libros y el sis-- tema de computación de folios, ha venido a revolucionar el Registro Público, aunque estos dos sistemas tienen -- sus ventajas y desventajas; en las primeras podemos decir que son rápidas las búsquedas de una inscripción, -- ya que con solo oprimir botones tenemos toda la histo-- ria de un inmueble, ya sea por calle, colonia, delega-- ción, propietario, número catastral, antecedente regis-- tral, etc.; en las segundas, o sea en las desventajas, -- hay libros en dito microfilmados que no son legibles en la microfilmación y se tiene que remitir el lector a -- los libros originales. (Todos los libros para su micro-- filmación se desencuadernaron y se encuentran tan dete-- riorados por el uso que muchas inscripciones están mu--

tiladas o perdidas). En cuanto a la computación de fo-
lios existe la desventaja de que no hay cerebro sufi-
ciente para almacenar tantos datos. Ambos sistemas son-
costosos.

DECIMA OCTAVA.- la Calificación Registral y fiscal de -
los documentos notariales, judiciales, administrativos-
o privados están a cargo del Registrador, quien es el -
autorizado para decidir si se inscribe o no un documen-
to, pero si hay inconformidad se recurre ante el cuerpo
jurídico, y subsistiendo ésta, se recurre ante el cuer-
po de auxiliares, y las resoluciones que emitan cual-
quiera de estos dos cuerpos, será definitiva, lo que --
quiere decir que se está delegando facultades en el ---
cuerpo jurídico, y en el de auxiliares, pero quien fir-
ma y es responsable de toda inscripción, es el Regis-
trador.

DECIMA NOVENA.- La calificación registral es muy impor-
tante; si falta alguno de los requisitos extrínsecos --
puede dar lugar a que se suspenda la inscripción del --
documento o se deniegue.

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

Bórja Martínez Manuel. "La Propiedad de Pisos o Departamentos en derecho mexicano". Editorial Porrúa, S.A. - 1957.

Carral y de Teresa Luis. "Derecho Notarial y Derecho -- Registral". Octava Edición. Editorial Porrúa. 1984.

Colín Sánchez Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda Edición. Editorial Porrúa. 1984.

Chico y Ortíz José María. "Teoría, Práctica y Fórmula - de la Calificación Registral". Marcial Pons, Libros Jurídicos Barbara de Braganza 8. Madrid 4 1977 - 1978.

Escobar Fornos Ivan. "Introducción al Derecho Inmobiliario Nicaraguense. Nicaragua 1977.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo. "Derecho Notarial". Segunda Edición. Editorial Porrúa. 1983.

Pérez Lasala José Luis. "Derecho Inmobiliario Regis-
tral". Ediciones Depalma, Buenos Aires 1965.

Petit Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano". --
Traducido de la novena edición francesa por Manuel RO--
dríguez Carrazco. Editorial Araujo. Buenos Aires Argen-
tina. 14 Sept. 1940.

Roca Sastre y Roca Mancunill. "Derecho Hipotecario". --
Tomo II. Sexta Ed. Casa Ed. Barcelona España.

Sánchez Medal Ramón. "De los Contratos Cíviles". Terce-
ra Edición. Editorial Porrúa. Méx. 1978.

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

Código Civil para el Distrito Federal. Exposición de --
Motivos 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la --
Baja California. Edición económica limpia y correcta. -
Imprenta de Aguilar e hijos. 1883.

Código Civil para el Distrito Federal. Leyes y Códigos
de México. Colección Porrúa. 1988.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fede-
ral. Colección Porrúa. 1988.

Ley del Notariado para el Distrito Federal. Leyes y Có-
digos de México. Colección Porrúa. Octava Edición.

Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.
Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa. 1988.

Ley del Impuesto sobre la Renta comentada. Edit. Olguin, S.A. 1987.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. D.O. viernes 5 de Agosto 1988.

Ley del Catastro. Publicado en el D.O. del 23-Dic-1896 Suprema Corte de Justicia de la Nación. Sec. de Compilación de Leyes.

Legislación Mexicana, colección completa "De las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República. Edición Oficial Tomo XI. 1879.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Diciembre de 1972.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS.

Apuntes para la Historia del Registro Público de la ---
Propiedad. Asociación Nacional del Notariado, A.C. Mé-
xico 1980.

Memoria. Primer Seminario Nacional sobre Notariado y --
Registro. 1983.

Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Re-
gistro Noviembre 1985 Depto. del D.F.

Memoria VI Congreso Nacional de Derecho Registral. Tomo
I y II Guanajuato 1984.

CALIFICACION E INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES
EN EL REGISTRO PUBLICO.

I N D I C E .

CAPITULO I

REGISTRO PUBLICO.

a).- Antecedentes Históricos	1
b).- Concepto	10
c).- Terminología	12
d).- El Registro Público en México	14
e).- El Registro Público comparado	25
f).- Los sistemas Registrales	30
g).- El sistema Mexicano	39
h).- Registro y Catastro	43

CAPITULO II

INTERVENCION Y FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS REGISTRALES

a).- Facultades del Director del Registro Público	52
b).- Facultades del Registrador para la calificación integral del documento	60
c).- Facultades de Cuerpo Jurídico	63
d).- Facultades del Cuerpo de Auxiliares	65

CAPITULO III

DOCUMENTOS REGISTRALES

a).- Testimonios Notariales	72
b).- Documentos Judiciales	78
c).- Contratos Privados	82

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

a).- Presentación del documento en el Registro Público	88
b).- Control, manejo y distribución de documentos	89
c).- Calificación Registral	92
d).- Inscripciones	107
e).- Libro y Folio Real	110
f).- Suspensión y Denegación de Documentos	116
g).- Salida sin Registro	119

CAPITULO V

LEGISLACION APLICABLE

a).- Código Civil	122
b).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad	125
c).- Código de Procedimientos Civiles	129
d).- Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio	129
e).- Ley del Notariado	131

f).- Ley de Hacienda del Departamento del D.F.	134
g).- Ley del Impuesto sobre la Renta	135
h).- Ley de Adquisición de Bienes Inmuebles	136