

309
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**LA SOCIEDAD ANONIMA Y LAS RESPONSABILIDADES
DERIVADAS DEL AVISO PREVENTIVO DE LAS
OPERACIONES REGISTRABLES.**

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE:

LIGENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MA. LUZ ORALIA GARCIA MALDONADO

MEXICO, D. F.

ENERO 1991.

FALLA DE ORIGEN



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.

DEDICATORIAS

A DIOS, por darme la oportunidad de vivir y de servirle a mis semejantes.

A MIS PADRES: FEDERICO GARCIA PEREYRA
 GUADALUPE MALDONADO HERNANDEZ.

Por haberme dado la vida, y por transmitirme el amor a
a la justicia.

A MIS HERMANOS:

ARMANDO, NESTOR,

ROCIO, MAYELA,

FEDERICO Y WFRATE. Con cariño y respeto, por la paciencia y el apoyo que
me han otorgado.

A MIS AMIGOS: Por haberme espujado a dar este pequeño gran paso en
la vida.

AL LIC. EFILIANO ZUBIRIA MAQUERO: Como un pequeño tributo a sus enseñanzas
y apoyo profesional.

LA SOCIEDAD ANONIMA Y LAS RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL AVISO PREVENTIVO DE LAS OPERACIONES REGISTRABLES.

INTRODUCCION	PAG.1
I.- <u>ANTECEDENTES DEL ARTICULO 3016 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.</u>	PAG.4
I.1.- TESIS DEL LIC. MANUEL BORJA SORIANO.	
I.2.- IMPLICACIONES CIVILES.	
I.3.- IMPLICACIONES NOTARIALES.	
I.4.- IMPLICACIONES REGISTRALES.	
II.- <u>EL LLAMADO SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.</u>	PAG.21
II.1.- PRINCIPIOS RELACIONADOS CON EL LLAMADO 2o. AVISO PREVENTIVO.	
II.2.- TRASCENDENCIA LEGISLATIVA DEL ART. 3016 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F.	
III.- <u>LA SOCIEDAD ANONIMA Y SU LEGISLACION.</u>	PAG.48
III.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.	
III.2.- CARACTERISTICAS DE LAS SOCIEDADES.	
III.3.- TIPOS DE SOCIEDADES.	
III.4.- SOCIEDAD ANONIMA.	
III.5.- ASAMBLEAS.	
IV.- <u>REGIMEN LEGAL APLICABLE AL NOTARIO.</u>	PAG.65
IV.1.- OBLIGACIONES.	
IV.2.- RESPONSABILIDADES.	
IV.3.- DEFENSAS.	
V.- <u>REGIMEN LEGAL APLICABLE AL REGISTRADOR.</u>	PAG.75
V.1.- OBLIGACIONES.	
V.2.- RESPONSABILIDADES.	
V.3.- DEFENSAS.	
VI.- <u>REGIMEN LEGAL APLICABLE AL TERCERO PERJUDICADO.</u>	PAG.81
VI.1.- OBLIGACIONES.	
VI.2.- RESPONSABILIDADES.	
VI.3.- DEFENSAS.	
VII.- <u>JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES DEL PODER JUDICIAL.</u>	PAG.86
<u>CONCLUSIONES.</u>	PAG.96
<u>BIBLIOGRAFIA.</u>	PAG.98

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

El Artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el Notario o la Autoridad ante quien se vaya a otorgar una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de los bienes o derechos reales sobre los mismos, deberá solicitar certificado de existencia o inexistencia de gravamen sobre los mismos, al Registro Público de la Propiedad, documento que surtirá efectos de aviso preventivo.

De este punto surgen diferentes obligaciones y en consecuencia responsabilidades por el no acatamiento de dicha disposición, tema que desarrollaremos, con apoyo en la restringida bibliografía con que contamos.

Siendo el Derecho Notarial y el Derecho Registral, dos ramas íntimamente ligadas, e igualmente importantes para la sociedad, la una por ser requisito para que por medio de la otra se dé publicidad a los actos realizados por las partes y dado el desarrollo que ha tenido nuestro País, y particularmente la Ciudad de México, es igualmente importante que se modernice la legislación y se ahonde en el estudio del Derecho Notarial y del Derecho Registral, ya que son parte insustituible para la seguridad de los ciudadanos que ocurren al Notario a formalizar los actos y contratos que así lo requieren, con la finalidad de asegurar el tránsito legal de las operaciones realizadas.

Existe muy poca bibliografía mexicana publicada, para poder realizar un

estudio profundo de las materias citadas, ya que no se les ha dado el empuje y la explotación que requieren, desde el punto de vista que nos ocupa.

MI inquietud sobre la investigación del tema, surgió por la gran importancia y responsabilidad que se derivan de este pequeño paso dentro de los trámites que se deben realizar para llegar a darle la publicación mediante su inscripción a una determinada operación en el Registro Público de la Propiedad, dado que es muy importante y de una responsabilidad muy grande para el Notario la aplicación correcta y en el tiempo y forma establecidos por las leyes, para hacer válidos ante terceros y ante las mismas partes o derechos y las obligaciones que llevan ante él para darle la formalidad respectiva y además seguirán el trámite correspondiente ante las dependencias públicas.

Además de la responsabilidad del Notario, existe la del Registrador, ya que son los dos pasos muy importantes y que son necesarios para asegurar la validez y existencia de los actos. En el desarrollo de este trabajo estudiaremos someramente los cambios y avances que se han dado tanto en la doctrina como en la Legislación vigente, respecto de la materia que nos ocupa.

Como sabemos, en el Derecho existen "términos" para el desarrollo de las diferentes diligencias que se deben tramitar respecto a los actos y contratos que realizan las personas. Particularmente, en el tema que nos ocupa, existe un término muy importante que se encuentra regulado en el Código Civil. Art. 3016 (antes 3018). veremos cuales son los derechos,

obligaciones y responsabilidades derivadas de la aplicación correcta o la omisión del cumplimiento de los términos que la ley establece y las responsabilidades en que incurren tanto el Notario como el Registrador, además de las defensas que tiene el tercero perjudicado, ante el incumplimiento o dolo de las partes o de los otorgantes del contrato de que se trate.

Dicho estudio tiene una serie de enfoques muy diversos, pero en este estudio solamente lo veremos desde el punto de vista Notarial, Registral y Civil.

Nuestro Derecho Notarial y Registral tiene gran influencia extranjera, como todas las demás ramas del Derecho Mexicano pero con el tiempo se va estableciendo un muy particular enfoque y aplicación de nuestro derecho Mexicano, el cual a la fecha se encuentra en proceso de cambio.

I.- ANTECEDENTES DEL ARTICULO 3016 DEL CODIGO
CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

De la antigua "eficacia del fallo del RICHTER" Germánico, se derivó la eficacia del llamado principio de publicidad material de algunos ordenamientos hipotecarios, y las instituciones procesales que hoy se llama intervención principal y oposición del tercero. En el Derecho Romano no se admitía que la sentencia surtiera efectos contra terceros, la eficacia de los actos judiciales era estrictamente entre las partes.

En la Ley Hipotecaria de España, se estableció que la concurrencia de embargos y créditos hipotecarios o transmisiones sobre un mismo inmueble planteaba una serie de problemas que no eran resueltos claramente y ni siquiera eran estudiados a fondo, ya que en las disposiciones legales existía una serie de lagunas y mezcla de disposiciones civiles, procesales e hipotecarias. Por ejemplo, en el Art. 131 del citado ordenamiento se establece que "... la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecatante, será aplicable no sólo en los casos en que este crédito sea hipotecario, sino también a aquéllos otros en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles".

En la legislación mexicana, vemos que en todo tipo de procedimientos han de quedar subsistentes las cargas y gravámenes anteriores, y tienen preferencia en su pago de acuerdo al orden registral y prelación civil. Pero cuando ocurren anotaciones aún con la transmisión de propiedad, si

todos los embargos e hipotecas que gravan el inmueble tienen fechas correlativas de anotación e inscripción en el Registro Público y van con el mismo orden que el de los que garantizan, entonces no es que el problema no existe, sino que se manifiesta al exterior con claridad; pero cuando las fechas de los respectivos créditos no coinciden con sus respectivas anotaciones de embargo o de hipoteca, la anomalía va a salir a la luz y se va a presentar con toda claridad. La Ley establece que tendrán preferencia los créditos preventivamente anotados en el Registro Público de la Propiedad, la característica fundamental es la prelación civil, la cual es diferente de la prelación registral, ya que puede haber embargos anotados en el Registro Público de la Propiedad, ingresados después, pero cuyos créditos son de fecha anterior, en este caso se establece que "El que descuidó la inscripción, tiene un título que no puede perjudicar al tercero de buena fé que inscribió a su tiempo, éste último será el propietario pese a la existencia de un título de fecha anterior".

La anotación preventiva que envía el Juez al C. Registrador, es solo para indicar aquellas prohibiciones de enajenar, con el objeto de que en su día la sentencia tenga ejecución cumplida, por lo tanto no declaran ningún derecho, ni convierten en real el que no tenía antes semejante carácter; sólo tiene por objeto asegurar las consecuencias del juicio, e impide al deudor destruir la cosa, enajenarla y el constituirse en insolvente.

I.1.- RESUMEN DEL LIC. MANUEL BORJA SORIANO.

El Licenciado Manuel Borja Soriano ha tenido intervenciones muy importantes en la elaboración de los ordenamientos legales del Distrito Federal, colaboró en el año de 1928 con los Licenciados Francisco H. Ruiz e Ignacio García Téllez, en la elaboración del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, el cual fué publicado en el Diario Oficial el viernes 31 de agosto de 1928, especialmente en el libro cuarto del citado ordenamiento que comprende los Arts. 1792 a 3044, de la Sección Tercera, Tomo XLIX; el capítulo II regula los títulos sujetos a Registro y los efectos legales del Registro, temas que para el desarrollo de este trabajo tienen gran importancia.

En el año de 1939, redactó el Proyecto de Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, vigente en el Distrito y Territorios Federales desde el año de 1940 hasta su última modificación.

Y en el año de 1945, en unión con el Licenciado Francisco Vázquez Pérez redactó el proyecto de la Ley del Notariado, vigente en el Distrito y Territorios Federales desde el año de 1946.

La Universidad Iberoamericana publicó un libro titulado "Estudios Jurídicos que en homenaje a Manuel Borja Soriano presenta la Universidad Iberoamericana", en la que diversos juristas altamente reconocidos emiten

su opinión al respecto, sin embargo no se habla de todos sus trabajos como se menciona en la citada obra, (siendo el estudio sobre "El Aviso Preventivo", una de las obras no publicadas). El Licenciado Manuel Borja Soriano realizó en el mencionado estudio sobre el segundo aviso preventivo (publicado en la década de los sesentas), en la revista de la Facultad de Derecho, el cual sirvió como base para que el legislador modificara el Artículo 3016 (antes 3018) del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, a efecto de estar más acorde con la época y las necesidades actuales.

El Licenciado Manuel Borja Soriano ha tenido gran importante en la vida jurídica del país por su gran dedicación y amor a nuestra profesión, destacando sobre todo en los estudios relativos al derecho civil y su desarrollo como Notario Público en el Distrito Federal, durante la mayor parte de su vida.

1.2.- IMPLICACIONES CIVILES.

Se dice que el Derecho Civil Moderno es un sistema de proceptos y conceptos y no un conjunto de leyes muertas. El Derecho Notarial y Registral, están íntimamente ligados y cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero estas uniones son por diferentes causas y en diversas formas, por ejemplo el Derecho Notarial adjetivo da al Derecho Civil sustantivo la forma de ser y de valer, siendo la forma notarial un aspecto de publicidad aunque limitado, ya que la publicidad propiamente dicha, la da el Registro Público de la Propiedad.

En el Derecho Civil se establece que para que un contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y además que debe ser celebrado con las formalidades externas que la ley le exige, con esto vemos que el Derecho Civil como norma sustantiva que regula el nacimiento de los derechos subjetivos considera a la forma como una de las causas de validez o invalidez de los actos jurídicos. También el Derecho Civil regula lo relativo a las escrituras públicas, pero no es el Código Civil el que la define, sino la Ley del Notariado, además que "El Derecho Notarial sirve (no solo en el sentido de utilidad, sino principalmente en el sentido de servicio) al Derecho Civil y le proporciona moldeada y delimitada esta forma, de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el Notarial se encarga de presentar en forma concreta, precisa y sólida; el instrumento público". NOTA 1.

NOTA 1.- Luis Carral y de Teresa, "Derecho Notarial y Derecho Registral" Editorial Porrúa, 8a. Edición, México 1984, pág. 210.

Asimismo, el Derecho Registral también está relacionado con el Derecho Civil, ya que el segundo hace posible por su regulación en el Código Civil, el cumplir con la tarea de dar publicidad a los negocios realizados entre particulares con las formalidades requeridas, para obtener la de ciertos actos jurídicos cuya naturaleza así lo requiere, para que las partes tengan la seguridad jurídica y para que sean oponibles a terceros los derechos y las operaciones ahí contenidas, pero todo ésto con la intervención previa del Notario, mediante el otorgamiento del Instrumento Público ante su fé. Así pues, la relación o dependencia que existe entre estas tres ramas del Derecho, es diferente a la independencia de las mismas, ya que las tres tienen un mismo fin que es la seguridad jurídica, por eso no pueden ni deben estar enteramente separadas.

Como ya sabemos, en México no existe el sistema registral constitutivo y por lo tanto el Derecho Subjetivo nace por el consentimiento o voluntad manifestada por las partes, extraregistralmente y ante Notario, y ya que éste le dá la formalidad (requerida por el Derecho Civil) se envía al Registro para recibir la publicidad que el mismo Derecho Civil exige. Por lo anterior, el Notario debe tomar en consideración las disposiciones civiles, notariales y registrales, para que el acto o contrato que autoriza sea perfecto hasta su fase final que es su inscripción en el Registro, porque el Registrador tiene la facultad de dar la calificación, la cual le permite suspender o denegar la inscripción del instrumento notarial, cuando éste no reúne los requisitos legales indispensables para su inscripción, según se desprende del Art. 3021 del Código Civil para el Distrito Federal.

El Licenciado Manuel Borja Soriano ha tenido una gran trayectoria en la vida jurídica del país, con reconocimientos otorgados en su momento por los primeros mandatarios de la Nación. En el discurso en homenaje al Colegio de Notarios del Distrito Federal y de la Asociación Nacional del Notariado a Manuel Borja Soriano por sus sesenta años de servicio profesional, publicado en la revista de Derecho Notarial Mexicano, año IV, marzo 1960, No. 19, págs. 19 a 22, se dijo: "Consecrado desde entonces íntegramente al estudio del Derecho Civil, despliega pronto un brillo su actividad incansable de jurista en tres grandes campos. En Cátedra; la exposición de sus vastos conocimientos, frutos de una información siempre al día y resultando también de sus meditaciones y experiencias; como Tratadista, en la sistematización y síntesis de sus lecciones y, finalmente, en el prolongado y honoroso ejercicio de la profesión de Notario Público. NOTA 2.

El Doctor Agustín García López, opina que los acertados comentarios de la obra de Manuel Borja Soriano, se manifiestan en la trilogía compuesta por: la docencia del Derecho en primer lugar, segundo por sus aportaciones a la literatura jurídica mexicana, y tercero, en la creación y desarrollo de una doctrina jurídica mexicana.

En la exposición de motivos del proyecto del Código Civil se dijo "deliberadamente la comisión no procuró ser original, porque está convencida que en materia legislativa la invención es peligrosa y de que

NOTA 2.- "Estudios Jurídicos que en homenaje a Manuel Borja Soriano presenta la Universidad Iberoamericana".
Editorial Porrúa, México 1969, págs. 23 y 24.

los intereses sociales son demasiado respetables para arriesgarse en un experimento de éxito problemático", por eso propone por lo general reformas basadas en la legislación de países más avanzados, ya que cuando se encontraba un precepto legal que expresare lo que la comisión se proponía, se tomaba para la redacción del Código Civil, además de basarse en trabajos de tratadistas extranjeros.

Don Manuel Borja Soriano al investigar y fijar los motivos y los orígenes de los preceptos legales, establece que en la exposición de motivos del Código Civil de 1870, se encuentran los expuestos por el Lic. Miguel S. Macedo sobre el Código de 1884 y los publicados por el Lic. Ignacio García Tellez como antecedentes del Código de 1928, así también se basó en el estudio de grandes autores extranjeros, ya que el Código Civil Mexicano, está formado por la conjugación de las doctrinas francesa (por el Código de Napoleón principalmente), así como por la Alemana, Suiza, Portuguesa y Española, establece además el citado autor, que "La Ley debe interpretarse según la voluntad que ha presidido a su origen" **NOTA 3**

NOTA 3.- Idem. Ob. Cit. pag. 109

Al respecto, señala el Lic. Luis Carral y de Teresa: "Por eso un Notario conciente y honesto se convierte en el consejero y en el instructor de los clientes que ya se han acostumbrado a no decidir nada que se relacione con sus intereses patrimoniales, sin escuchar y seguir el prudente consejo de su notario", regulado por la Ley del Notariado, en su Art. 43 **NOTA 4**

El documento privado y el documento público se diferencian por la intervención del Notario en el segundo, quien da fe de los actos realizados ante él, con la formalidad establecida, según el Art. 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Se dice que el derecho notarial, "es un derecho de la forma para la forma" ya que el derecho adjetivo por excelencia es el procesal y precisamente por la afinidad que existe entre Derecho Notarial y derecho Procesal, se dice que "el derecho de la forma para la forma regula un verdadero procedimiento" que debe seguir el Notario, o sea la sucesión de actos formales y obligatorios. Por lo anterior, el Derecho Notarial encaja en el concepto de derecho Adjetivo, aunque el Notario debe aplicar el Derecho Civil, Mercantil, etc., debe conocer estas normas, dándole un gran prestigio y categoría, y dando como resultado una mejor comprensión y reglamentación del derecho Notarial y por consiguiente su aplicación en los negocios jurídicos.

Muñoz Lagos afirma en su obra "El Derecho Notarial", que "El Notario debe conocer el Derecho Positivo, para una específica eficacia en el caso

práctico notarial", la Ley del Notariado en su Art. 10 define al Notario como "... un licenciado en derecho, investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley, a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos". De lo anterior se podría decir que el Notario es un Funcionario Público, no un Empleado Público, ya que los funcionarios crean relaciones externas, y los empleados relaciones internas, que el Funcionario Público tiene carácter representativo que lo coloca como intermediario entre el Estado y los particulares, por que representan a los órganos de la administración pública federal, los cuales a su vez se dividen en centralizados y descentralizados, los primeros como sabemos son el núcleo de la organización en la cual existe una dependencia, y una jerarquía que une los poderes de nombramiento, mando, etc., y la descentralizada no tiene una relación de jerarquía, en consecuencia vemos que el notario se encuentra fuera del ámbito de los primeros.

Por lo anterior se llega a la conclusión de que "la Notaría no es una Dependencia del Gobierno, ni un organismo de participación estatal ... el vocabulario y los conceptos doctrinales del derecho Administrativo no alcanzan hasta este momento a definir la posición del Notario dentro de la administración pública. Quizá esto se deba a la circunstancia de que hasta hace relativamente poco tiempo depende del Poder Ejecutivo, pues a partir de la Ley del Notariado de 1901, se inicia la relación con el Poder Ejecutivo a través de la Secretaría de Justicia ... depende del Estado, pero no está dentro de la organización administrativa, ni de la burocracia". **NOTA 5.**

Lo anterior se establece a través del poder ejecutivo el cual por medio de la Dirección Jurídica y de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, coordina y vigila el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de jurados, registro civil, notariado, legislación, etc., conforme a las Leyes, a través de su oficina de Asuntos Jurídicos y Notariales.

La obra de Don Manuel Borja Soriano en el campo del Notariado, se da en tres ramas: 1.- La Legislación, ya que participó en la preparación de los textos de la Ley del Notariado de 1945 (vigente hasta hoy día), especialmente de sus funciones, es obra totalmente realizada por el jurista citado. 1.- En materia de Literatura, realizó numerosos artículos, los cuales forman en la actualidad la doctrina básica del Notariado mexicano, entre ellos se destacan "Reglas que han de normar el criterio del Notario, acerca de la eficacia de títulos para transmitir el dominio de conceder el aprovechamiento de una cosa", publicado en el Diario de Jurisprudencia en 1904; "en la Escritura de Hipoteca ya no es necesaria la inserción de un certificado del Registro Público", publicado en Anales de Jurisprudencia el 31 de diciembre de 1935; "La Jurisdicción Voluntaria y el Notariado", ponencia presentada al primer Congreso Nacional del Notariado Mexicano, celebrado en la Ciudad de México, en octubre de 1955". 3.- En el ejercicio de su función como Notario, sobre el particular el Lic. Francisco Vázquez Pérez, opina que "... la misión del Notario es formar el acuerdo claro entre las partes dentro de los límites legales y de orden público, pero dentro de este contexto se deben crear reglas bajo la forma de estipulaciones, en las cláusulas de los

contratos" **NOTA 6**

La obra de Don Manuel Borja Soriano se traduce en un estudio exhaustivo de nuestro Derecho mexicano. "Formó a toda una generación de distinguidos civilistas mexicanos que constituyeron su escuela y su labor pedagógica desde las Cátedras de la Universidad llevando a sus Cátedras no solo el bagaje de conocimientos recogidos de los labios del gran civilista, sino también el recuerdo imborrable del método y del rigor que él siempre usó para transmitirlos con tan singular eficacia". **NOTA 7.**

El derecho Notarial es una rama del Derecho Público y también es sustantivo porque siendo eminentemente sancionador de derechos y originador de otros, regula las relaciones jurídicas voluntariamente impuestas.

Froylán Bañuelos Sánchez da la siguiente definición del Derecho Notarial "Es aquella rama científica del derecho Público que, constituyendo un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas

NOTA 6.- "Estudios Jurídicos que en homenaje a Manuel Borja Soriano presenta la Universidad Iberoamericana"
Editorial Porrúa, México 1969, pag. 113 y 114

NOTA 7.- Idem. Ob. Cit. pag. 117

voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del Poder Público" NOTA 8

Pero queda visto en la práctica que el derecho Notarial es de naturaleza adjetiva, ya que se encuentra al servicio del Derecho tanto público (Político y Administrativo), como privado (Civil y Mercantil), y se diferencia del derecho procesal, porque el derecho notarial por imperativo natural a la función autenticadora, solo garantiza la parte del ordenamiento jurídico que confiere derechos y obligaciones derivados de su actuación a petición de partes; y el derecho procesal regula el procedimiento de toda la gama del derecho.

Sin embargo el Derecho Notarial, no se puede incluir solamente en la esfera del Derecho Público, ya que la función autenticadora solo puede ejercitarla el Notario una vez que la soliciten los particulares. Siendo pues la función notarial, una función pública a cargo de un particular.

Se dice que el Notario tiene fe pública, que es "... el asentimiento que con carácter de verdad y certeza prestamos a lo manifestado por el Notario dentro de la órbita de sus propias funciones". NOTA 9.

NOTA 8.- Froylán Bañuelos Sánchez "Derecho Notarial"
Cárdenas Editor y Distribuidor, 3a. Edición, Pag. 80

NOTA 9.- Idem. Ob. Cit. pag. 110

I.4.- IMPLICACIONES REGISTRALES.

Para empezar diremos que la palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre algún inmueble, función a cargo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que es una institución dependiente del Poder Ejecutivo, al igual que el nombramiento de los Notarios y tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil (y que han sido formalizados ante la Fè del Notario Público), ésto mediante la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, y en el Folio Mercantil, cuando se trata de Sociedades Mercantiles.

El Registro nació como las otras ramas del derecho, de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, o sea que cuando fué creado no fué con la finalidad de darle publicidad a los actos, sino de dar una secuencia y control de las operaciones realizadas en forma consecutiva sobre los inmuebles y las sociedades mercantiles, civiles y asociaciones.

Constitucionalmente desde 1857, se hizo mención de los registros en general, por lo que a través de Códigos y reglamentos se instituyó el Registro de Propiedades en la República Mexicana. El Registro Público de la Propiedad en México, tiene profundas raíces en el derecho Hipotecario español. La Constitución de los Estados Unidos Mexicanos sancionada por el Congreso general Constituyente del 5 de febrero de 1884, en el Art. 115 reguló por primera vez en materia de registro en la que se estableció que "en cada Estado de la Federación, se dará entera fe y crédito y los actos públicos, registrados y procedimientos judiciales de todos los actos". (mismo precepto legal que continúa vigente en la constitución de

1917, en el Art. 121)

El código civil de 1870, fijó las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado REGISTRO PUBLICO, y en su exposición de motivos manifiesta en materia de Registro Público de la Propiedad, que "... este sistema 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" NOTA 10

El Registro Público de la Propiedad en México, es de vital importancia en el campo jurídico por la seguridad que otorga respecto a las transacciones que se realizan, se constituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo, hasta alcanzar la madurez que en la actualidad ostenta (la cual está aún en proceso de cambio). El procedimiento, en lo que se refiere al registro Público de la propiedad es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral, a fin de proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, a través del instrumento público autorizado por el Notario, o sea, que la función registral es dar una oportuna publicidad de los actos y situaciones jurídicas, para lograr su perfeccionamiento y la protección de los derechos inscritos, frente a posibles derechos contrarios a ellos, así pues, el procedimiento registral, es un conjunto de actos, formas y formalidades de observancia necesaria para que determinados actos

NOTA 10.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "Apuntes para la Historia del registro Público de la Propiedad".
Editorial Porrúa, México 1980, pag. 89

jurídicos previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral. Los actos, formas y formalidades a que se hace referencia en la definición anterior, tienen su fuente inmediata en el Código Civil para el Distrito Federal, y la mediata en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento registral, se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma a través del instrumento público autorizado por fedatarios públicos, ya que dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad. El procedimiento registral es público, ya que se entabla una relación jurídica entre el estado y los particulares que solicitan el servicio, como se establece en el Art. 3001 del Código Civil.

Existen varios sistemas del Registro Inmobiliario, pero en el presente estudio solamente mencionaremos el de la EFICACIA concedida a la inscripción, distinguiéndose por sus efectos de la siguiente manera:

- a).- Los efectos de hecho, teniendo el asiento del mismo carácter informativo y consultivo por cualquier persona.
- b).- Los efectos probatorios, ya que el registro es un medio de prueba de los datos consignados en el asiento.
- c).- Los efectos de eficacia, ya que se exige el asiento de declaraciones de voluntad para que se tengan efectos contra tercero (declarativo).

d) La inscripción sustantiva, (que en México no opera), es la mayor eficacia atribuida a una inscripción, ya que opera el cambio en el Derecho registrado, sin necesidad de acuerdo previo para su transferencia "En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, salvo en el sistema australiano En los lugares donde se acepta la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin el registro no existe el derecho" **NOTA 11**

En el derecho mexicano las obligaciones y los derechos nacen extraregistralmente, o sea ante el Notario (la inscripción que se considera constitutiva, no hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación, o extinciones del derecho, sino que se exige para que el derecho quede constituido, transferido, modificado, etc.), y su inscripción es solamente declarativa. En el Código Civil se establece que los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registran, solo producirán efectos entre quienes los otorgan, pero no prodrán producir perjuicios a terceros, sobre el particular, vemos que una de las características del derecho real es, que es oponible a terceros y en este caso, si no está inscrito, no es oponible a terceros.

NOTA 11.- Luis Carral y de Teresa, "Derecho Notarial y Derecho Registral"
Editorial Porrúa, 8a. Edición.

II.- EL LLAMADO SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.

El artículo 3016 del Código Civil, no menciona la existencia de un primer y un segundo aviso preventivos, únicamente menciona que se debe solicitar un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, debiendo solicitar al Registrador anote en el folio respectivo, que se está realizando una determinada operación respecto del inmueble objeto de la misma, para los efectos del derecho de preferencia, según el principio de Prioridad, del que hablaremos más adelante. Y en una llamada segunda fase del "procedimiento" y una vez firmada, el notario dará aviso preventivo, para los efectos de prelación respectivos.

II.1.- PRINCIPIOS RELACIONADOS CON EL LLAMADO SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.

Los principios registrales son muy útiles para orientar al jurista con respecto a los preceptos y ordenamientos del Registro Público, siendo el resultado de la sintetización o condensación de los preceptos legales sobre el Registro Público, dichos principios registrales son:

1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El principio de fe registral, constituye la razón de ser del registro en su función específica de aseguramiento del tráfico jurídico de los inmuebles, para la protección a terceros de buena fe. El licenciado Guillermo Colln Sánchez, apunta que la fe pública registral, tiene como finalidad "Resolver la discrepancia entre la verdad real de cada uno de

los instrumentos registrales con los datos contenidos en el Registro".

El principio de publicidad es el principio por excelencia, ya que es la razón de ser del Registro Público de la Propiedad, porque mediante él se revela la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona sea tercero registral o interesado, tiene acceso a la información asentada y a obtener constancias de dicha situación. Así lo establece el Art. 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal, el cual establece que: "El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, y que demuestren interés jurídico en el asunto, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados...".

También sabemos que en los países de sistemas constitutivos o sustantivos lo no registrado no existe, pero en los países con sistema declarativo como lo es el caso de México, lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes, de aquí la afirmación de que es útil para los otorgantes, ya que aunque no esté inscrito produce todos los efectos legales para ellos, pero para que puedan ostentar su derecho ante terceros si es necesaria su inscripción.

La fe pública registral, se manifiesta mediante la escritura ya que en ésta se establece una verdad para todos, o sea que la existencia del acto se establece con la fecha o momento de celebrarse y comienza a surtir efectos desde ese momento entre las partes, y para poder extenderlos a

terceros, se hace necesaria su inscripción haciéndose público el derecho por medio de otro documento para desplegar la autenticidad de su fuerza probatoria a favor o en contra de cualquier interesado. De esta afirmación, se desprende la obligación que tiene el Estado de proteger los derechos privados y garantizarlos contra todo intento de violación.

En materia notarial, vemos que también tiene gran importancia, ya que es en la notaría en las que se da el primer paso y más importante para la transmisión, transformación, cancelación, creación y modificación de la propiedad de bienes inmuebles.

La publicidad registral tiene como finalidad, impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin consentimiento cargas que pudiera soportar la propiedad. 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 estado jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a descubierto los vicios del consentimiento, ya que "...practicada una inscripción, todo interesado tiene derecho a enterarse de su contenido; así como también de los documentos existentes en archivos y obtener además las certificaciones o constancias escritas". **NOTA 13**

La publicidad registral se manifiesta también mediante las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del Registro Público de la Propiedad, siendo éste el acto a través del cual el registrador da fe de los actos inscritos.

2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

Para empezar, diremos que por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público, pero también se entiende que es el acto mismo de inscribir. Los documentos ingresan al Registro Público de la Propiedad pre-pagados. (aunque el Ejecutivo del Estado, en algunos casos y en uso de sus facultades como tal, concede excepciones sobre el pago de derechos de registro) y una vez que se ha comprobado el pago de los derechos correspondientes, se procede a la inscripción o anotación de los documentos presentados, de ahí que sea condicionada la inscripción al pago de los citados derechos. No obstante como más adelante veremos, la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, indica que las inscripciones surten efectos desde el día de la presentación del documento, y no desde el día en que efectivamente se haga la inscripción o se acredite el pago de los derechos correspondientes; pero como ya dijimos, al ingresar todo documento al registro, éste debe llevar inserta la boleta de liquidación respectiva.

Este principio es el que contiene la esencia del acto registral, ya que con la inscripción en los libros respectivos, culmina la sanción registral, porque las anteriores etapas del procedimiento preparan la fase de inscripción, para que queden asentados los derechos derivados del negocio jurídico, fijándose la publicidad registral a que se refiere el Código Civil en el Art. 3001.

El Código Civil para el Estado de México, establece en su Art. 2859, que "La inscripción de un documento en el Registro, conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad a los actos jurídicos en él

consignados para que surtan efectos contra terceros. Los documentos que siendo registrables no se registren, solo producirán efectos ante quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables".

La inscripción por lo general no se hace en forma literal, por economía en tiempo y en espacio se extraen los datos esenciales que le dan validez al acto. Los Artículos 25 y 26 (actualmente derogados) del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicados el 20 de junio de 1947 y el 17 de enero de 1979, dichos Artículos establecían que a los datos que deben aparecer en la inscripción se destinarán cuando menos veinte renglones a los datos relativos a cada finca, para que en el margen hubiera espacio suficiente para la inscripción de las anotaciones relativas a la finca. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado el 6 de mayo de 1980, también derogado, establecía aunque no con la misma exactitud lo descrito anteriormente, en sus Artículos 134 y 135 que decían. "Los documentos inscribibles que contengan actos o contratos en relación con inmuebles, deberán expresar, cuando menos todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y que sean relativas a las personas de los otorgantes, a la fincas y a los derechos de que se trate".

Al respecto el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado el 5 de agosto de 1988, no establece el que deba existir un espacio específico, simplemente dice el Art. 39, que en los folios se practicarán los asientos de notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones.

El principio de inscripción "Tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro, es elemento determinante o no para que el 'negocio positivo' provoque el efecto jurídico. **NOTA 14**

En la República Mexicana la inscripción en el Registro Público es voluntaria (en base al principio de rogación), pero por los efectos que surte, ésta se hace necesaria e indispensable ya que de no llevarla a cabo el derecho ahí establecido no surte efectos "erga omnes".

Por lo que resumimos diciendo que "La inscripción es como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

El Art. 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, establece claramente cuales son los títulos y actos inscribibles y son:

"I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales, sobre inmuebles. II.- La constitución del patrimonio familiar:...los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados".

3.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

"A este principio también se le llama la determinación, ya que la

NOTA 14.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad". Editorial Porrúa, México 1980, pag. 243.

publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos". **NOTA 15**

El principio de especialidad pone de manifiesto a la finca como base física del registro, en tanto que el dominio o derecho real limitado sobre ella forma la base jurídica del mismo esta es una característica común a todos los sistemas inmobiliarios registrales, en base a ésto, afirmamos que el registro por fincas no solo tiene trascendencia para el orden interno del Registro y para la publicidad formal y material, sino que también produce efectos relativos al principio la fe pública registral. Por lo tanto, el tercer adquirente se debe atener para su protección por el principio de fe pública registral, al contenido de los folios de la finca inmatriculada en relación de la cual contrate; toda vez que con anterioridad a la inscripción de un documento se lleva a cabo la calificación realizada por el registrador.

En base a este principio se debe asentar con exactitud y precisión LA FINCA, la cual es la base física de la inscripción, EL DERECHO que es el contenido jurídico y económico de la misma y LA PERSONA que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

El Código Civil en su Art. 3059. establece..."La primera inscripción de cada finca, será de dominio o de posesión..."; el Art. 3060 del mismo ordenamiento establece "los asientos y notas de presentación expresarán: I.- La fecha y número de entrada; II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado; III.- La naturaleza del acto o negocio de que se trate; IV.- **LOS BIENES O DERECHOS OBJETO DEL TITULO PRESENTADO**,...y V.- Los nombres y apellidos de los interesados" y en el

Art. 3061, describe más claramente lo relativo a este principio de especialidad, en su Fracción Primera que dice: "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes: "La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales efectúe el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento..."

4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio consiste básicamente en que el consentimiento debe existir para que el registrador realice la inscripción, es decir que debe basarse en un acuerdo de voluntades entre la persona que transmite los derechos de un inmueble y la persona que los adquiere. En México basta el consentimiento para que la propiedad se entienda transmitida, por ejemplo en el Art. 1792 del Código Civil, se establece que "Convenio es un acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". y el Art. 2249 del mismo ordenamiento, que establece "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y precio..."

Este principio se encuentra regulado en nuestro Código Civil en el Art. 3030 que dice "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial..." Así como el Art. 3018, si analizamos la primera parte de dicho precepto que dice "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público, pueden pedirse por quien tenga interés legítimo... o

por el notario", de la lectura de dicho precepto se desprende que para que surta efectos dicho consentimiento, la petición debe ser hecha por aquella o aquellas personas que demuestren tener interés jurídico en el asunto.

5.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio también es llamado de tracto continuo, ya que es un "principio de sucesión, de orden". **NOTA 16**

Es un principio que deriva del anterior, o sea que el titular del derecho queda protegido contra todo acto que se pretenda realizar sin su consentimiento, ya que de este principio se deriva el llevar el registro de forma tal, que la persona que ahora adquiere, después es el transmitente y así consecutivamente, derivándose de esto la prohibición del registrador de inscribir un acto o hecho sin el consentimiento del titular registral, (salvo resolución judicial).

Con esto, al consultar un libro de registro, vemos quienes han sido los titulares que ha tenido el inmueble y también las modificaciones, así como la forma de localizar en el momento sus signos de identificación como son el número y nombre de la calle en la que se encuentra ubicado el citado bien inmueble.

Roca Sastre dice al respecto que ".... ni siquiera cuando para la inscripción de un título se precise la previa inscripción de otro intermedio o la inmatriculación de la finca, podrá el Registrador exigir

que se practique la previa inscripción o el asiento inmatriculador que corresponda, sino que serán los interesados quienes deban obrar al efecto". **NOTA 17**

De aquí se desprende que la manifestación de la voluntad debe de ir implícita, pero que no basta ésta, sino que el transmitente debe acreditar fehacientemente que es el titular del derecho que pretende transmitir.

Las inscripciones se materializan en base a la legalidad que reviste el documento presentado para ello al Registrador, operando en conjunto los principios de legalidad y tracto sucesivo.

En los sistemas de inscripción por fincas, se extiende al mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregistraral, procurando que el historial jurídico de cada finca inscrita, respecto de los demás titulares registrales que haya adquirido el dominio, figuren con plena continuidad y en forma ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas cronológicamente, eslabonados o unidos unos con otros, de manera tal que como ya dijimos, el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, para que el titular registral actual sea el transferente posterior.

Este principio de tracto sucesivo o continuidad registral tiene por objeto mantener el enlace de las adquisiciones en orden, para que los asientos registrales se ubiquen en orden al tiempo, conforme a sus nuevos

titulares.

Este es un principio de orden que exige conexidad en los asientos que forman el contenido del Registro y de ello se desprende la opinión de Roca Sastre, el cual en su obra afirma "El principio de Tracto Sucesivo es un principio de orden a través del cual giran los demás principios de Derecho Registral, principalmente los de fe pública registral y legitimación". **NOTA 18**

Tiene aplicación general para los derechos reales inmobiliarios que se pretendan inscribir, independientemente de acto jurídico, sentencia judicial o algún otro medio establecido en nuestra legislación.

El art. 3019 del Código Civil para el Distrito Federal al respecto establece que "Para inscribir o anotar cualquier título deberá contar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél...." Al respecto la doctrina establece que aunque este principio exige que esté previamente inscrito, ello no impide que se pueda inscribir a la vez otro documento, llamado este, principio comprimido o abreviado. (lo que en la práctica se da al enviar al Registro Público escrituras "ligadas").

6.- PRINCIPIO DE ROGACION.

Es un principio de carácter formal el cual consiste en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a INSTANCIA DE

PARTE mediante solicitud del interesado, estando previamente consignadas las operaciones en instrumento público o privado, ratificado este último ante Notario, Registrador o el juez competente.

Este principio también llamado PRINCIPIO DE INSTANCIA DE PARTE, se realiza ante el Registro Público de la Propiedad, que es una Institución Pública puesta al servicio e interés del público en general, por lo que la inscripción es voluntaria o facultativa, ya que la ley no la impone de manera obligatoria, (como es el caso de los registros con fines fiscales). Lo podemos corroborar al revisar el folio diario de entrada y trámite de registro, el cual tiene una parte exclusivamente para indicar las operaciones, el monto y el pago de derechos por su registro.

La Ley le atribuye efectos importantes, que hacen de la inscripción un requisito de cumplimiento casí indispensable, pero nunca la exige como necesaria. Boga Sastre define este principio al decir que "... La petición de inscripción es la declaración de voluntad unilateral y receptiva, emanada de las personas determinadas por la ley, mediante solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de este registro da comienzo el procedimiento registral." NOTA 19.

Por lo tanto, la función del Registrador es rogada, en base a lo establecido en el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal.

7.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

El principio de prioridad es el principio en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro, se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que siendo incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha posterior.

Este principio se da ante la posibilidad de la existencia de dos o mas títulos contradictorios, la cual puede ser por ejemplo, el presentar dos compraventas o dos hipotecas, estas últimas aunque si puede ser posible su existencia, se debe dar su preferencia en cuanto al tiempo, o sea que se debe establecer la constitución de la hipoteca, en primero y segundo lugar, en relación a su ingreso al registro. Operando, pues "... la regla romana de que es primero en derecho el primero en registrar".

NOTA 20.

O sea que las fechas del otorgamiento ceden en importancia a las fechas del registro. De esto se puede afirmar que de los efectos del principio de prioridad se desprenden los efectos constitutivos en el Registro y no el otorgamiento de la operación ante Notario, ya que como consecuencia del principio de prioridad se pudiera decir que es una formalidad que se debe realizar para estar en posibilidad de inscribir la citada operación. (aunque haya existido una venta anterior, prevalece la que primero fue

NOTA 20.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad".
Editorial Porrúa, México 1980, pag. 248.

inscrita en base a lo establecido por la ley, para protección de los adquirentes de buena fe).

La antigüedad en el registro determina la preferencia de los derechos registrables, así pues cuando dos o más títulos referentes a una misma finca, sean susceptibles de tener acceso al Registro; el que primeramente se presente para su registro pasa a ocupar el lugar correspondiente, sea con carácter de excluyente o con carácter relativo, siempre y cuando se inscriba en los folios correspondientes del registro.

Con el principio de preferencia excluyente o de superioridad de rango, impone a los registradores la obligación de despachar los títulos relativos a una misma finca por el riguroso orden cronológico de su presentación en la oficialía de partes.

Por lo tanto, el momento de presentación del título al registro, es decisivo para determinar la preferencia excluyente del derecho objeto del título presentado. El aspecto excluyente, del principio de prioridad se produce por razón de incompatibilidad entre dos o más títulos relativos a derechos relacionados, así pues el derecho que pertenezca a una persona, no puede pertenecer a otra a la vez, en relación a una misma finca, por lo que existe una imposibilidad sustancial. claro está que existen predios que pertenecen a varias personas por la figura de la copropiedad, o la división de la propiedad en Usufructo y Nuda Propiedad.

A este respecto el art. 3013 del Código Civil para el Distrito Federal establece que "... La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca y otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción

en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de el aviso que previene el artículo 3016....", al respecto el mismo ordenamiento establece que ".... Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiere dado extemporaneamente."

También determina la prelación el art. 3015 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra 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...."

De lo anterior se desprende que no solamente se toma en cuenta la fecha, sino también la hora de su ingreso al registro, pues a partir de ello se computa la preferencia, en base al viejo principio romano en el que "EL PRIMERO EN TIEMPO ES EL PRIMERO EN DERECHO".

8.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Desde la calificación Registral y sobre todo en la revisión que realiza nuevamente la oficina jurídica respecto de los documentos que le sean turnados, debe operar el principio de legalidad, que establece que los títulos que pretendan inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación a fin de que se declare la validez respecto a los asientos registrales que obren en los libros o en los folios reales en exactitud y concordancia

jurídica, excepto en aquellos casos en los que se protocolice una subdivisión, el documento que acredite que tiene número oficial diferente a la licencia de construcción y terminación de la obra realizada sobre el terreno en su caso.

La calificación de los títulos constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, mediante la cual los títulos son rechazados o suspendidos temporalmente, ya que se registrarán solamente títulos correctos tanto física como registralmente.

Según Roca Sastre, la calificación consiste "en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de títulos presentados a registro, verifica el registrador antes de proceder a la inscripción en sentido amplio los documentos que le pretenden, registrándolos si procede, denegándolo o suspendiéndolo, cuando no estén los documentos dados conforme a derecho." Con la ampliación de este principio se trata de impedir el ingreso de información, mediante títulos inválidos o imperfectos, para que haya concordancia entre el mundo real y el registral. Lo anterior mediante la aplicación de la calificación registral establecida en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del mismo Registro Público de la Propiedad, y si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella, podrá reclamarla en juicio ante las autoridades competentes en caso de que la autoridad judicial ordene que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que se presentó el título por primera vez.

Esto es una regla general que algunas veces no se cumple, ya que el documento sale sin registro y pierde su prelación de primer ingreso, cuando no son aclarados los puntos requeridos en los términos que establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Entre las limitantes que tiene el registrador respecto a la calificación registral, está la imposibilidad de calificar la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación o cancelación; pero si a su juicio concurren circunstancias por las que legalmente no se deba inscribir el documento, lo hará del conocimiento de la oficina jurídica para que ésta le dé aviso a la autoridad ordenadora, según se establece en el propio reglamento, en su artículo 38.

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

Respecto a los principios que se han enunciado, vemos que tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata es la ley vigente. (Principio procesal) ya que los demás principios son solamente manifestaciones de la propia legalidad, de acuerdo a las operaciones que se pretenden inscribir.

Así pues me adhiero a la opinión del Lic. Guillermo Colín Sánchez, al decir que "El principio registral es una consecuencia o efecto del

procedimiento, pues la publicidad solo podrá darse cuando el acto ya ha sido inscrito" Con la cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia. NOTA 21

Para concluir este punto diremos que: El principio de inscripción es la materialización del acto mediante el cual se asienta en los folios correspondientes la inscripción, para que ésta pueda producir efectos jurídicos: La especialidad consiste en la precisión, determinación o individualización, o sea que es solamente el cumplimiento de requisitos; El consentimiento, es solamente un elemento de los actos jurídicos, ya que la voluntad no es elemento esencial para que proceda la inscripción, en razón de la existencia de la potestad de los órganos jurisdiccionales, porque éstos pueden ordenar el registro y la cancelación de los actos jurídicos.

II.2.- TRASCENDENCIA LEGISLATIVA DEL ART. 3016 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La palabra Registro significa anotación o inscripción que se realiza de un inmueble en el Folio correspondiente, en la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos respectivos. En México, la Institución dependiente del Poder Ejecutivo denominada Dirección General del Registro Público de la Propiedad, tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Código Civil. (previa la formalidad del otorgamiento de la escritura ante Notario Público), para llegar al fin establecido que es la seguridad jurídica en el llamémosle tráfico jurídico de los bienes inmuebles. La publicidad se logra con la anotación preventiva (dada en dos fases llamadas primer y un aseguado aviso preventivo) y por último la inscripción de los contratos respecto del dominio y sus modalidades, de los bienes inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad en México, nació a fines del Siglo pasado, el cual se ha transformado con el paso del tiempo, al igual que las demás disposiciones legales para adecuarse a las necesidades presentes: sus raíces datan del viejo derecho español, ya que en la Nueva España existían escribanos públicos y anotadores de hipotecas, dichas funciones en la mayoría de los lugares estaban encomendadas a una misma persona, quedando anotados en el mismo documento emitido por el escribano público y presentado para registro con la misma persona, datos bajo los cuales se hacía constar la nota mencionada.

Desde esos tiempos se establecían los términos que hasta la fecha siguen

en uso, en ese tiempo los escribanos y juristas ante quienes se otorgaban las escrituras en que se hipotecaba el inmueble, se hacía la advertencia de que "Se tomaría la razón dentro del preciso término de seis días si el otorgamiento fuese en la ciudad donde residiera el anotador y dentro un mes si fuese en paraje del partido, y si se otorgásen fuera del partido o más del término expresado de un mes, tendrían el correspondiente a razón de cuatro leguas por día" **NOTA 22.**

Cuando no eran respetados dichos términos, la sanción era de que no se consideraban instrumentos de prueba en juicio ni fuera de él en cuanto a las hipotecas. todo esto se estableció en las Cédulas Reales del expediente que ordenó la Real Audiencia de México.

Posteriormente en la época de la Reforma, el Lic. Benito Juárez García, establece en las reformas del Código Civil de 1870, las bases legales para el establecimiento de un "oficio" denominado Registro Público, en dicho ordenamiento en su capítulo IV, se especificaba que la hipoteca solo producía efectos a partir del momento en que se registrara, por lo tanto se suprimió la hipoteca tácita y se instituyó un sistema de publicidad de los gravámenes reales y de las traslaciones de dominio de los bienes inmuebles, sin embargo no se estableció nada respecto a los avisos o inscripciones preventivos.

En el Código Civil de 1884, en el título vigésimo tercero "Del Registro

Público", se previeron términos para el registro de los contratos; si se realizaba el registro dentro de los quince días después de su fecha, producía efectos contra tercero, los cuales principiaban a contar desde el momento de realizarse el registro y la hipoteca nacía cuando era inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que producía efectos jurídicos desde ese momento.

Actualmente en el art. 3016 (antes 3018) del Código Civil, se establece lo relativo al "llamado AVISO PREVENTIVO" "... a modo de que dichos actos sean tutelados por el registro desde el momento mismo en que quedan debidamente formalizados y, aún como acontece en el Distrito Federal, desde el momento en que el Notario procede a su instrumentación. Esto se realiza mediante la presentación y consiguiente anotación del "aviso preventivo" que en lenguaje más técnico se conoce en la doctrina como "solicitud de reserva de prioridad". NOTA 23.

En el Código Civil de 1928 en vigor a partir del 10. de octubre de 1932, regula lo concerniente al Registro Público, controlando los actos de la persona jurídica colectiva (personas morales) y los bienes inmuebles, que al ser propiedad privada, afectan a la comunidad por la preservación de los derechos de posesión y de dominio.

En los debates de la Cámara de Senadores de 1978, respecto a las reformas del Código Civil, se estableció que "El capítulo tercero ordena que en el Registro Público de la Propiedad inmueble, se inscriban los títulos por

los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derecho reales se anotarán preventivamente: las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles, a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos...."

NOTA 24

También se estableció que el Reglamento implantaría el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

En las reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se expuso que ".... La importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo...." **NOTA 25.**

En la actualidad se requiere un marco normativo que delimite las funciones de las personas a cuyo cargo está encomendado el registro de los documentos y su autorización, para que éstos puedan surtir efectos contra terceros.

En el título segundo del Código Civil el artículo 3000 dice que "el

NOTA 24. Senado, Diario de los Debates No. 38, de 28 de diciembre de 1978, pag. 14

NOTA 25. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., de 5 de agosto de 1988, pag. 45

Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento" **NOTA 26**

Se establece además qué documentos son susceptibles de inscripción, entre los cuales quedan comprendidos los testimonios de escrituras o actas notariales, además de que los documentos que conforme al Código Civil sean registrables y no se registren, no producirán efectos contra terceros. cabe aclarar que los efectos que causa el Registro solo son declarativos y no constitutivos de los derechos que se inscriben. Pero también se protegen los derechos adquiridos por tercero de buena fe, ya que los derechos y cualquier modalidad y/o gravamen, deberán constar inscritos para que surtan efectos contra terceros de buena fe, de lo contrario solamente producirá efectos entre las partes que intervienen.

En el Art. 3013 del Código Civil, se establece claramente el principio registral de prelación preferencia, el cual se tomará en cuenta en relación al momento de su ingreso en el Registro Público de la Propiedad, cualquiera que sea la fecha de su constitución, el citado artículo en su segundo párrafo establece que "El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el art. 301." **NOTA 27.**

El art. 3016 del Código Civil establece que cuando vaya a otorgarse una escritura pública en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita,

NOTA 26.- Código Civil para el Distrito Federal.
Editorial Porrúa, 57a. Edición, México 1989, pag. 523

NOTA 27.- Idem Ob. Cit. pag. 525

modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de un inmueble, se deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad, un certificado sobre la existencia de gravámenes, en dicha solicitud se debe especificar que se tome nota del aviso preventivo, el cual tiene una vigencia de **TRINTA DIAS NATURALES A PARTIR DE LA FECHA DE PRESENTACION DE LA SOLICITUD.**

Después de firmada dicha escritura, el Notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma, dara el **LLAMADO SEGUNDO AVISO PREVENTIVO**, del cual el registrador deberá tomar nota inmediatamente que se le presente, este segundo aviso preventivo tiene una **VIGENCIA DE NOVENTA DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU PRESENTACION.** Este segundo aviso preventivo se presenta al Registro dentro de la vigencia del primer aviso, sus efectos preventivos se retrotraen a la fecha de presentación de la solicitud o primer aviso, en caso contrario solo surtirá efectos desde el momento de su presentación en el Registro Público de la Propiedad.

Si el testimonio de la operación respectiva se presenta para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, estando aún vigente el segundo aviso preventivo, surtirá efectos contra tercero desde el momento de la presentación del primer aviso preventivo, pero si se presenta fenecidos dichos términos, su registro solo surtirá efectos a partir de la fecha de su presentación. El art 3017 del Código Civil establece claramente que **"LA INSCRIPCION DEFINITIVA DE UN DERECHO QUE HAYA SIDO ANOTADO PREVIAMENTE, surtirá efectos desde la fecha en que la anotación los produjo."** **NOTA 28.**

Todo esto se desprende de la práctica del Tránsito Jurídico de los bienes inmuebles y más específicamente en razón de los requisitos y entero de impuestos que debe realizar el Notario, previos a la inscripción de la escritura, como son el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), Impuesto Sobre la Renta (ISR), y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), además de los avisos a la Secretaría de Relaciones Exteriores y a la Secretaría de Gobernación, cuando así se requiera.

Los plazos establecidos en el art. 3016, del Código Civil, han sido fijados tomando en cuenta el tiempo necesario para realizar todos y cada uno de los pagos y avisos citados, para que los mismos sean cubiertos con toda oportunidad y las escrituras tengan la validez jurídica requerida, o sea de que sean válidos entre las partes y que a su vez sean oponibles a terceros.

En cuanto a los efectos de las anotaciones, el art. 3044 del Código Civil, establece que "La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación...."

NOTA 29.

El artículo 3059 del Código Civil dice que "El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos".

Los términos registrales son los plazos establecidos por la Ley, dentro

NOTA 29.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad,
Editorial Porrúa, 57a. Edición, México 1989, pag. 612
Art. 41 y 42

de los cuales debe llevarse a cabo el Registro de los documentos, o el despacho de las solicitudes presentadas al Registro Público de la Propiedad. A su vez el Registro Público de la Propiedad, establece en la Circular número "R.P.P.-8" del treinta de enero de mil novecientos setenta y ocho, que el pago de los derechos correspondientes se debe realizar antes de la presentación del documento para su registro, de no ser así la inscripción no se llevará a cabo, además de que el particular debe expensar el pago de dichos impuestos al Notario, el cual al momento de la firma solo pondrá las palabras ANTE MI, autorizando definitivamente el instrumento después del enterero del pago de los impuestos y derechos correspondientes.

El pago de derechos respectivo se fija en base a lo establecido al respecto por la Ley de Hacienda del Distrito Federal, en el capítulo referente a Registro Público de la Propiedad".

Anteriormente en el Reglamento de fecha dieciseis de abril de mil novecientos ochenta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el seis de mayo del mismo año, se establecían plazos para el despacho de los documentos, en los artículos 85 y 93, por ejemplo para su calificación e inscripción no más de quince días hábiles y para la expedición de certificados, si se trataba de una sola finca el término establecido era de veinticuatro horas, según el artículo 168.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, de fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y ocho, publicado en el Diario Oficial el cinco de agosto del mismo año, no se especifican plazos, pero

a lo largo de la lectura del reglamento vemos que si se mencionan términos en forma aislada, Vq. el artículo 35 establece que las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil se practicarán de inmediato. Esta clase de frases en una ley dejan mucha elasticidad e interpretación por parte de los representantes del Registro Público, reflejándose en las personas que requieren de ese servicio.

III.- LA SOCIEDAD ANÓNIMA Y SU LEGISLACION.

- - - III.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.- Con la evolución y el crecimiento de la sociedad, se fue haciendo necesaria la creación de una nueva persona jurídica que tenga personalidad y patrimonio propios, y que sea distinta de la de las personas que la constituyen. -----

- - - En razón de lo cual fué necesaria la creación de una ley que regule estas sociedades, la Ley General de Sociedades Mercantiles y sus diferentes leyes específicas de cada materia, como son Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley de Sociedades de Crédito, etc. Con el transcurso del tiempo desde su expedición el 28 de diciembre de 1933, fueron operando algunas variaciones en razón a los intereses de las personas que la constituyen, por lo cual se hizo necesario que se crearan doctrinas que trataran de explicar mas ampliamente y en lenguaje menos técnico, dichas sociedades, ampliándose por lo tanto la información sobre las mismas.

- - - La citada ley reconoce la creación de diferentes sociedades y son ".... Art. 1.- Esta ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles: -----

- 1. Sociedad en nombre Colectivo.
- - - II.- Sociedad en Comandita Simple.
- - - III.- Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- IV.- Sociedad Anónima.
- V. Sociedad en Comandita por Acciones.
- VI.- Sociedad Cooperativa"

- - - El mismo artículo establece que todos podrán adoptar la modalidad de CAPITAL VARIABLE, excepto la Sociedad Cooperativa que incluso se rige de manera independiente por su propia ley, en razón de las

características muy particulares de la misma.

- - - Los particulares en su gran mayoría, desconocen las características y consecuencias jurídicas de su constitución, teniendo en consecuencia el Notario ante quien concurren las partes la obligación de asesorarlos al respecto, solicitándoles la información necesaria para estar en posibilidad de brindarles un servicio mas expedito.

- - - El notario o los interesados directamente deben solicitar a la Secretaría de Relaciones Exteriores, un permiso para la uso de la denominación o razón social, en base a lo establecido en el artículo 27 constitucional; el Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del citado artículo; la Ley y el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera; y en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

- - - Para su constitución se solicita a la Secretaría de Relaciones Exteriores, la autorización solamente de la denominación o razón social, bajo la cual se va a constar al constituirse la sociedad, siendo los demás datos preporcionados por las partes al notario para que directamente él los califique y los plasme en la escritura constitutiva bajo su estricta responsabilidad.

- - - Antes de las reformas de 17 de mayo de 1989, se solicitaba a dicha Secretaría, la autorización para el nombre, duración, domicilio, cláusula de extranjería, capital y objeto social, las reformas mencionadas se establecieron para dar una mayor agilidad a estos trámites, y en base a que los notarios son peritos sobre la materia.

- - - Pero una vez constituidos, el Notario tiene un término de 15 días,

contados a partir de la fecha de firma de la escritura constitutiva para dar aviso a la misma Secretaría, de que ha ya sido usado el nombre solicitado, indicando la cláusula de extranjería, por la cual optaron al momento de su constitución.

- - - Además de la agilidad que se le dió con este tipo de trámites, se dejó a consideración del notario el establecer las características de las mismas, en base a la experiencia y los conocimientos que con el transcurso de su trayectoria como abogados y como notarios han tenido, insertando la llamada cláusula calvo., o sea la cláusula de extranjería.

- - - El mismo artículo primero de la Ley General de Sociedades Mercantiles, establece que todas las sociedades antes mencionadas pueden adoptar la modalidad "de Capital Variable", excepto la Sociedad Cooperativa que por sus características se rige en una Ley especial.

- - - Las sociedades al momento de su constitución adquieren personalidad y patrimonio propios, diferentes al del de las personas que lo constituyen. Su objeto social representa especulación comercial y fines de lucro, formalizándose ante el notario. A las personas que concurren ante el notario, se les informa de las características y consecuencias que implica la constitución de la sociedad, y las obligaciones que adquieren tanto los socios como los administradores y representantes de la sociedad, además de los apoderados y del o de los comisarios, frente a los socios y frente a los terceros, en base a lo establecido en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su Art. 62, Fracción XIII, inciso C).-

- - - En la práctica se constituyen más sociedades anónimas, en razón de que por sus características de acoplamiento más a las necesidades de nuestra sociedad, además de que son las más conocidas. La modalidad de Capital variable también se establece casi en todas las sociedades, por la facilidad que representan para los aumentos y disminuciones de su capital en la parte correspondiente del mismo.

- - - En general las demás sociedades no se han utilizado por las características más especiales en cuanto a la responsabilidad solidaria, subsidiaria e ilimitada que representan ante terceros y ante los demás socios básicamente, ya que vistas de una manera somera, se relaciona más a industrias constituidas con características más familiares y pequeñas, a las que les podemos llamar industrias familiares.

- - - III.2.- CARACTERISTICAS DE LAS SOCIEDADES.

- - - El derecho mercantil nació prácticamente de la necesidad de que los gremios de las ciudades llamados comerciantes, tuvieran un orden en base a actos ejecutados de una manera continua, se dieron casos para los que fué necesaria la creación de la primera ley que lo regula, esto es el Código Napoleónico, en el cual se considera la figura del comerciante solamente y en función del acto de comercio, tal como se dispone en nuestra ley, o sea que solo es aplicable a los actos comerciales.

Pero curiosamente este artículo se contradice, con el artículo tercero, con una serie de características y obligaciones aplicables a los comerciantes, dando como consecuencia lugar a que el código de Comercio se aplique no solo a los actos de comercio, sino a las personas que

hagan de su ocupación habitual el comercio (entando aquí las sociedades mercantiles), con total independencia de la realización de los actos de comercio. Nota

- - - En nuestro país, que es de una economía sudesarrollada, la grande y mediana empresa no han podido sustituir a la artesanía ni al comercio de detalle, por lo que la tendencia del derecho mercantil tiende a reglamentar y proteger a la empresa.

- - - En cuanto a los elementos que configuran la empresa existen varios criterios doctrinales, por ejemplo Mantilla Molina dice que suelen dividirse en incorporeales y corporales, siendo los primeros la clientela la propiedad industrial, los derechos de autor y los derechos y las obligaciones que se deriven del contrato o contratos; y los corporales son los muebles, mercancías y la materia prima.

- - - III.3.- TIPOS DE SOCIEDADES.

- - - Existen sociedades que responden de manera subsidiaria, o sea que el acreedor debe demandar el pago primeramente a la sociedad, y si agotado este punto aún subsiste, puede demandar dicho pago a los socios personalmente, por lo que " los socios gozan del beneficio de exclusión." Nota

También responden de manera limitada, o sea que solo responden hasta por el importe de sus aportaciones; e ilimitada, o sea que responden hasta por la totalidad de su patrimonio particular.

- - - Y las que responden solidariamente, en las que el o los acreedores pueden exigir a cualquiera de los socios el pago total del adeudo de la empresa. Claro que después ellos pueden cobrar la parte proporcional al o a los demás socios.

- - - La Sociedad de Responsabilidad ilimitada, es por excelencia la Sociedad en Nombre Colectivo, y la de responsabilidad limitada es también por excelencia la "S. DE R.L." y la Sociedad Anónima, y las que podemos llamar mixtas, es la "Sociedad en Comandita Simple y la de "Comandita por Acciones".

- - - A).- SOCIEDAD EN NOMBRE COLECTIVO.- Está regulada en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en el Art. 25 que dice: "La sociedad en nombre colectivo es aquella que existe bajo una razón social, en la que todos los socios responden de una manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales".

- - - Y si en determinados casos se estableciere pacto en contrario, éste se tiene como no puesto frente a terceros, pudiendo establecerse que alguno o algunos respondan solo por una porción o cuota determinada.

También se establece que las personas que permitan que se use su nombre en la razón social, responden igual que los socios. En este caso se les puede eximir de dicha obligación si demuestran que en ningún momento se les solicitó dicho consentimiento para su uso en la razón social, pudiendo incluso demandar a los socios de la misma, por los daños y perjuicios que le ocasionaron por el uso de su nombre y por el juicio iniciado en su contra. O de que comprueben que son personas distintas, aunque con el mismo nombre, de las que efectivamente permitieron el uso de su nombre, porque sí se puede dar ese caso en razón a que en nuestro

país existen nombres y apellidos muy comunes, tales como Gómez, González, Pérez, etc.

- - - La administración de estas sociedades estará a cargo de uno o varios administradores, y si se omite dicho nombramiento, todos los socios son administradores en forma conjunta, con la suma de facultades que los estatutos y la Ley General de Sociedades Mercantiles les confieran.

- - - Se puede establecer que existan varias clases de socios, Vg. Capitalistas, que son los que comparecen a la firma del contrato constitutivo aportando una determinada suma de dinero. Los cuales si son administradores, podrán percibir una remuneración con cargo a gastos generales por el desempeño de su cargo. Esta remuneración desde mi punto de vista es muy importante en razón de que dan tiempo que pudiera generales ganancias en caso de estar trabajando en otras ocupaciones distintas a la de administrador.

- - - Existen también Socios Industriales, que son aquellos que prestan un determinado servicio a la empresa, los cuales pueden percibir una remuneración en forma periodica para procurarse los alimentos necesarios para su subsistencia, a cuenta de utilidades, pero si al final del ejercicio social, éste arroja pérdidas o ganancias inferiores a la cantidad de dinero que le fué entregada en el transcurso del año, no se les exigirá su reembolso.

- La Ley les otorga un derecho a las minorías, el cual puede encuadrar en la figura del Comisario, ya que los socios que no sean administradores, pueden pedir cuentas a los socios así como a que les muestren los documentos y libros de la sociedad, para verificar si efectivamente se están llevando con la diligencia requerida.

- - - En la actualidad este tipo de sociedad ha caído en desuso como ya se dijo, por las características muy particulares, ya que encuadran prácticamente en la tarea que realizan los pequeños comerciantes.

B).- LA SOCIEDAD ES COMANDITA SIMPLE.- Su concepto se establece en el Art. 51 de la L.G.S.M., la cual existe también bajo una razón social, seguida de las palabras "Sociedad en Comandita" o de su abreviatura, "S. en C.", y está integrada por dos clases de socios:

- - - Los socios "COMANDITADOS" que responden de una manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de

- - - Los socios "COMANDITARIOS", los cuales solo están obligados al pago de su aportación. Teniendo como limitación estos últimos el que no pueden ser administradores ni apoderados de la sociedad, pero que sí pueden ejercer actos de vigilancia, sin que por ese hecho caigan en el supuesto del ejercicio de actos de administración, pero si omiten esta disposición consignada en el Art. 54 de la citada ley, e interviene en determinados actos de la sociedad, es responsable ante terceros en forma solidaria.

- - - Existe una excepción a esta regla, y es cuando el o los socios comanditados, llegasen a fallecer, o sean declarados incapaces judicialmente y no hay más socios comanditados, los socios comanditarios podrán ejercer dicho cargo, hasta por el término de un mes, contado a partir del fallecimiento o de la declaración de incapacidad del socio comanditado.

- - - Esto en razón de que la sociedad en ningún momento debe quedarse sin representante legal que siga con el cumplimiento de los negocios sociales.

- - - C).- LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

- - - Cuando nacen a la vida jurídica las sociedades, en el Siglo XIX, se dieron básicamente la S.A. y la Sociedad en Nombre Colectivo, pero para las personas cuyos intereses no encuadraban en estos dos tipos de sociedades, no se encontraban reguladas en la ley, por lo que fué necesaria la creación de un nuevo tipo de sociedad, dando como consecuencia el nacimiento de la "S. DE R.L." , para atender las pequeñas empresas familiares, por ejemplo para la explotación de ciertos inventos y la realización de labores de investigación industrial.

- - - En cuanto a las características de la sociedad, se necesitaba para su seguridad comercial, que fuese una sociedad capitalista, para ofrecer garantías a terceros, y además poder limitar la responsabilidad de los socios, hasta por el monto de sus aportaciones, y con una dirección personal y confiable al cien por ciento.

- - - En el Art. 58 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se indica que la Sociedad de Responsabilidad Limitada, es la que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones. A este respecto Brunetti, (en el Tratado del Derecho de las Sociedades, Tomo III, en su página cuatro) dice que " como se puede hablar de responsabilidad limitada si el artículo 2472 dice que por las obligaciones sociales responde solamente la sociedad con su patrimonio? Evidentemente los socios no tienen responsabilidad frente a terceros, ni limitada ni ilimitada. Y. por otra parte, como puede referirse la limitación de la sociedad si ésta, con todo su patrimonio, responde ilimitadamente? Sugiere que se designe como "sociedad por cuotas".

- - - También Mantilla Molina critica la definición dada por la ley,

porque no es cierto que los socios solamente están obligados al pago de sus aportaciones". ya que el Art. 70 de la citada ley, dice que "Cuando así lo establezca el contrato social, los socios, además de sus obligaciones generales, tendrán que hacer aportaciones suplementarias en el contrato social, prestaciones accesorias consistentes en trabajo o servicio personal de socios". En la sociedad no podrán ser menos de 2 ni mayor de 25 socios; el capital está representado por partes sociales, que pueden ser de categoría y valor desigual, y que serán de valor de cien pesos o un múltiplo de ellas.

- - - De lo anterior, se desprende que cuando un socio adquiera una parte de otro socio, aporte y suscriba una parte del aumento decretado, ésta cantidad aumentará el valor de la parte social, salvo que se trate de parte social con derechos diferentes de la que tiene suscrita. Otra característica de esta sociedad es que no se aportará trabajo o servicio personal; y certificados de goce, los cuales dan derecho a percibir utilidades líquidas, pudiendo tener derecho de voto en las decisiones de la sociedad.

- - - III.4. LA SOCIEDAD ANÓNIMA.

- - - En la actualidad es el tipo de sociedad que más se constituye, en razón de que no existe la responsabilidad ilimitada, por lo que los socios solo responden del monto de sus aportaciones, dandóles la seguridad de que en caso de quiebra, solamente responden hasta por el importe de sus aportaciones, dejando libre de toda responsabilidad a los socios en cuanto a su patrimonio personal, dado que al constituirse la Sociedad

ésta adquiere personalidad y patrimonio propios.

- - - El nombre de este tipo de sociedades se estableció en razón de que existe bajo una denominación, no lleva necesariamente el nombre de los socios. Mario Bouche Garcíadiego, en su libro "LA EMPRESA" (pag. 498) dice que se debe hacer notar el error que cometen aún los versados en derecho, en referirse a la denominación de la Anónima como Razón Social, la única que puede existir bajo una u otra es solamente la de Responsabilidad Limitada. La Sociedad Anónima, solo debe existir bajo una DENOMINACION, la cual se forma libremente con palabras relativas al giro mercantil a que está dedicado o con palabras fantasía.

- - - Lo anónimo de estas sociedades, es que se desconoce el nombre de las personas que lo integran. La Sociedad y el accionista, són sujetos jurídicos diferentes entre ellas, ya que ni el accionista puede obligar a la sociedad, ni la sociedad al accionista.

- - - La Ley General de Sociedades Mercantiles, en su artículo 87, establece que: La sociedad anónima es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones. Y el Artículo 88 del mismo ordenamiento, dispone que la denominación se formará libremente, pero que será distinta de la de cualquiera otra sociedad, y al emplearse irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANONIMA" o de su abreviatura "S.A.".

- - - El Código de Comercio de 1884 sí establecía que la Sociedad Anónima carecía de nombre o razón social, conociéndosele por el objeto de su empresa. En 1889, que la Sociedad Anónima carecía de "razón social" y se designaba por la "denominación" particular del objeto de su empresa. Sin

embargo, la Ley General de Sociedades Mercantiles, que reemplazó a este último Código, no establece prohibición expresa de que figuren nombres de personas en la denominación de la anónima, ni tampoco establece la exigencia de que la "denominación" sea adecuada al objeto que la misma realiza.

- - - Mantilla Molina en su libro Derecho Mercantil, dice que la inclusión del nombre de algún socio en la denominación de una sociedad anónima no es legalmente posible, pues convertiría la "denominación" en una verdadera razón social cuyo uso no es lícito para la anónima, en los términos del Artículo 88 de la citada Ley. Si se constituye una sociedad anónima con una razón social, inclusive se puede denegar la inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal.

- - - El licenciado Joaquín Rodríguez y Rodríguez, en su TRATADO DE SOCIEDADES MERCANTILES, considera que la práctica de incluir nombres de personas en la denominación de las sociedades mercantiles debe considerarse en México como ilegal y peligrosa.

- - - En número de socios como mínimo deben ser cinco, suscribiendo cuando menos una acción cada uno, y si se contraviene esta disposición (Art. 229) se debe hacer la disolución de la sociedad, y también porque las partes de interés se reúnan en una sola persona.

DE LA ADMINISTRACION DE LAS SOCIEDADES.

- - - La administración de la sociedad debe estar a cargo de un Administrador Único o de un Consejo de Administración, compuesto de por lo menos dos personas y hasta por el número de personas que la escritura

constitutiva o la asamblea decida, a los cuales se les otorgará el uso de la firma social y la suma de facultades que sean necesarias para el ejercicio de su cargo. Dentro de sus facultades, el Art. 148 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, establece que " El Consejo de administración podrá nombrar de entre sus miembros un delegado para la ejecución de actos concretos. A falta de designación especial, la representación corresponderá al presidente del consejo.

- - - El Administrador Unico o el Consejo de Administración deberán caucionar su manejo, de la forma que se convenga en el pacto constitutivo, así lo establece el Art. 153.- No podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio los nombramientos de los administradores y gerentes sin que se compruebe que han prestado la garantía a que se refiere el artículo 152.

- - - La vigilancia de la sociedad estará a cargo de la persona o las personas que así se establezca, a quienes se les designa comisario de la misma, con la suma de facultades que la ley y los estatutos sociales les designen.

También en cuanto a su información financiera, ésta debe constar en el acta que para tal efecto se haga, la cual se debe rendir al final de cada ejercicio social.

III.5.- ASAMBLEAS. El Licenciado Oscar Vázquez del Mercado la define de la siguiente manera: "... El acta de una asamblea es la redacción por escrito de lo tratado en la reunión, es el resumen general redactado de

una manera oficial....".

- - - En ella se contienen todas las anotaciones que són necesarias para mostrar la forma en que se llevó a cabo la asamblea, es decir, contiene todo lo relacionado con el lugar, fecha y hora de su celebración, la asistencia de los socios y el número de acciones representadas en la misma, la existencia del quorum necesario para su celebración, deliberación, acuerdos, votación y hora en que se levanta la sesión.

- - - El Art. 35 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, establece que en el libro de actas que al efecto se lleve, se harán constar todos los acuerdos relativos a la marcha del negocio, que tomen los accionistas o los miembros del Consejo de Administración (en el libro respectivo), los cuales deben conservar, por un plazo mínimo de 10 años (Art. 45).

También el Art. 178 de la citada Ley, establece que "la Asamblea General de Accionsitas es el órgano supremo de la sociedad"

Para que una asamblea se pueda realizar, debe estar representado un determinado número de acciones como mínimo, dependiendo del tipo de asamblea a realizar. Por ejemplo, para la celebración de una acta de asamblea, se debe hacer la publicación de la convocatoria respectiva en el periodico oficial o un periodico de circulación nacional, con la anticipación fijada en los estatutos sociales, o en su defecto como lo establece el Art. 186 de la misma ley, con 15 días de anticipación, en dicha convocatoria deberá contener íntegramente el orden del día.

- - - En las Asambleas ordinarias debe estar representado por lo menos el 50% del capital social, y sus resoluciones deben aprobarse por la mayoría

de los presentes; y

En las asambleas generales extraordinarias, el 75% del capital social, tomando sus resoluciones también por mayoría de los presentes.

- - - Cuando se realice una asamblea y por cualquier circunstancia no se cuente con el libro respectivo, se podrá asentar en hojas por separado, firmándola todos los que en ella intervinieron, o en su defecto por el Presidente, el Secretario y el Escrutador, anexando la lista de asistencia de los accionistas, con expresión de ser la lista de asistencia de la empresa respectiva, y la fecha en que fué celebrada, además se protocolizará ante notario, y en su caso se inscribirá en el Registro Público de Comercio. (Art. 194 de la LGSM)

- - - El acta de la asamblea es el órgano supremo de la sociedad, ya que es el medio por el cual la sociedad expresa sus resoluciones, existen algunos tratadistas que afirman que para tener valor probatorio las deliberaciones, necesariamente debe constar en documento por escrito. En la Práctica vemos que la Ley les reconoce dicho valor probatorio, como a cualquier otro documento, ya que aún las que estén protocolizadas ante notario están sujetas a impugnación.

- - - La obligación de inscribir el acta respectiva en el Registro Público de Comercio, es en razón de que de no darse a conocer a los terceros los cambios o modificaciones operadas en la sociedad, se les puede perjudicar en sus intereses, por que al constituirse, los estatutos se dieron a conocer a los terceros por medio de su inscripción en dicho registro, para evitar el que tengan poca claridad, evitando en lo posible

que puedan ser inducidos al erro por dolo o mala fé, por su desconocimiento.

La finalidad de esta escripción es salvaguardar los intereses del tercero. La falta de su inscripción tiene como consecuencia que lo ahí pactado surta efectos entre los socios y la sociedad unicamente, sin que surtan efectos contra terceros, quienes sí podrán utilizarlos en lo que los beneficie.

El Art. 26 del Código de Comercio así lo establece, al decir que los documentos que conforme a este código deban registrarse y no se registren, solo producen efectos entre los que lo otorgan, pero no producirán perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables.

- - - El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos mercantiles que lo requieran para surtir efectos contra terceros. Dicha publicidad queda determinada en el Art. 10. del reglamento del Registro Público de Comercio, confiriéndoles esta facultad a los registradores. Pero esta afirmación se contradice con lo establecido en el Código de Comercio en su Art. 31 que dice " los registradores no podrán rehusar en ningún caso y por ningún motivo la inscripción de los documentos mercantiles que les presenten."

- - - El Art. 19 del Código de Comercio establece que la inscripción en el Registro de Comercio será obligatoria para todas las sociedades

mercantiles, inscribiendo su escritura constitutiva, sus modificaciones, la disolución y liquidación; los poderes generales, nombramientos y las revocaciones de los mismos; el aumento y la disminución del capital social.

- - - Para proceder a su inscripción es necesario que se presente el primer testimonio de la escritura respectiva, pero antes se debe tramitar la orden judicial, que es un juicio mediante el cual se solicita al juzgado de lo civil dicha autorización u homologación judicial, éste le dará vista al Ministerio Público en un plazo de 3 días, citándolo a una audiencia para recibir las pruebas que sean presentadas, después se dicta sentencia que ordena o deniega la autorización para proceder al Registro de la misma.

Si el Registro es denegado, se interpone el recurso de apelación antes de 3 días expresando los agravios causados, y después se pronuncia el fallo correspondiente.

- - Una vez que haya causado ejecutoria la resolución judicial que acuerde su inscripción, el registrador procederá a su inscripción.

Para el otorgamiento de facultades para suscribir y emitir títulos de crédito, se debe formalizar ante notario su otorgamiento, e inscribirlo en el Registro Público de Comercio, además para el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, también se debe de cumplir con dichas formalidades, para que sean oponibles a terceros.

IV.- REGIMEN LEGAL APLICABLE AL NOTARIO.

En la actualidad es una materia que casi no se ha tomado en cuenta para regular jurídicamente, respecto a las sanciones en que incurre tanto el notario como sus empleados al no cumplir con determinadas obligaciones, o al excusarse de intervenir en un acto que en determinado momento le puede causar un daño a la persona que le solicita el servicio. Aunque en este caso también el particular que solicite el servicio, debe proporcionar al notario los elementos que le sean solicitados para el mejor despacho de sus asuntos; ya que en la práctica algunas personas se quejan de que no sale su "expediente" desde "X" meses o "X" años por culpa de la notaría, siendo que efectivamente, tiene ese tiempo su expediente en la notaría pero con una serie de documentos faltantes que hacen imposible la escrituración solicitada.

IV.1.- OBLIGACIONES.

En la Ley del Notariado para el Distrito Federal, de 31 de diciembre de 1945, en el artículo 11 establecía que "El notario a la vez que funcionario público, es profesional del derecho que ilustra a las partes en materia jurídica y que tiene el deber de explicarles el valor y las consecuencias legales de los actos que vayan a otorgar, siempre que le pidan esa explicación o que el notario la juzgue necesaria o conveniente, ya sea por la naturaleza o complejidad del acto o por las circunstancias en que se encuentren los interesados. Se exceptúan de esa explicación a los abogados y licenciados en derecho...." **NOTA 30.**

El artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal vigente, establece que "Notario es un licenciado en derecho investido de fé pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos", de este concepto se desprenden algunas de las obligaciones del notario, entre las que están:

a).- El autenticar.- Que es "...garantizar, mediante un acto oficial, la certeza de un hecho, convirtiéndolo en creíble públicamente aquello que por sí mismo no merece tal credibilidad". **NOTA 31.**

b).- Dar forma en los términos de Ley, es decir, que conforme a las leyes y reglamentos establecidos para cumplir con los requisitos necesarios, el notario debe redactar de manera clara y precisa los instrumentos, asentándolos en su protocolo y posteriormente proceder a recabar la firma de los comparecientes y poniendo el sello de autorizar al final de cada instrumento al lado de su firma. Además el artículo 62 de la multicitada Ley del Notariado para el Distrito Federal, establece que se expresará el lugar y fecha del otorgamiento del instrumento, y la hora en los casos que así se requiera; consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos requeridos para el otorgamiento de la escritura; y sobre todo "... Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o formulas inútiles o anticuadas

... e).- La fecha o fechas en que se firme la escritura..." **NOTA 32.**

NOTA 31.- Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "Derecho Notarial"
Editorial Porrúa. México 1981, pag. 148 y 149.

NOTA 32.- Idem. Ob. Cit.

Existe también la obligación de dar facilidades a los inspectores de notarias para que realicen las diligencias correspondientes, bajo la pena en caso contrario, de hacerlo del conocimiento del Departamento del Distrito Federal, quien impondrá las sanciones correspondientes.

IV.2.- RESPONSABILIDADES.

Froylán Bañuelos Sánchez, en su obra "DERECHO NOTARIAL", establece que el escribano recibe del orden jurídico tan notable investidura, derivada del régimen de responsabilidad al cual se haya sometido, "... La responsabilidad es administrativa, civil y penal. El escribano debe actuar en su servicio, bajo el peso de tales responsabilidades, porque ellas configuran la consecuencia necesaria de su investidura...."

NOTA 33.

Pero como el autor citado establece, también hay que tomar en cuenta la responsabilidad moral de las personas que van a realizar esta función, encomendada en la mayor parte del país a personas que cubren el requisito de ser licenciados en derecho titulados, y además en el Distrito Federal, en el artículo 13 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se establece también como requisito para ser aspirante a notario el tener práctica profesional de cuando menos tres años, contados a partir de la fecha del examen de licenciatura, y para notario en el artículo siguiente de la mencionada Ley, se requiere además; No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional; Gozar de buena reputación personal y profesional; y Haber obtenido la calificación correspondiente en los términos del artículo 23 de la misma Ley.

Todo ello para proteger a las personas que deben recurrir al fedatario público a otorgar y firmar instrumentos públicos, a efecto de que tengan validez jurídica los negocios o actos que así lo requieran, y no caer en manos de personas de pocos escrúpulos, y además, con la seguridad de que los fedatarios van a poner el empeño y cuidado que pondrían a sus propios negocios.

Derivado de las responsabilidades de los notarios, vienen las sanciones por el incumplimiento de los trámites y avisos a que está obligado, o en caso de cumplimiento tardío de ellos.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, el Código Penal, la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, no regulan los delitos en que pueden incurrir los notarios en caso, por ejemplo de pérdida o destrucción del protocolo.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal en el artículo 110, establece sanciones en caso de que un notario se encuentre sujeto a proceso por delitos intencionales contra la propiedad, pero no ahonda sobre delitos y responsabilidades en que incurre en los casos mencionados anteriormente.

El Departamento del Distrito Federal, tiene la obligación de vigilar que las notarias funcionen con sujeción a lo establecido en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, realizándose visitas cotidianas por lo menos una vez al año, a solicitud de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, previa notificación de por lo menos cinco días de anticipación. También se

pueden ordenar visitas de inspectores, cuando existe una queja por parte de los particulares respecto a una anomalía; pero mi inquietud, es en el sentido de que las responsabilidades en que incurre el notario no están específicamente establecidas en la ley, ya que no encuadran en las de los servidores públicos por que no lo son, y tampoco se encuentra regulado en el Código Penal.

A este respecto la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, publicó el acuerdo número "A/023/89, en el Diario Oficial de la Federación, el veinticinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, mediante el cual el procurador general de justicia del Distrito Federal, podrá recabar opinión del Colegio de Notarios del Distrito Federal y del Departamento del Distrito Federal, en las averiguaciones previas que se inicien con motivo de las denuncias de hechos relacionados con el ejercicio de la profesión de notario o de sus auxiliares. Lo anterior en base a los artículos 10., 20. y 17 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, 10. y 50. de su Reglamento; el 10., 20., 60., 90., 151 y 152 fracción I de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La cual en su considerando dice: la función notarial es de orden público, y su creación y funcionamiento se rige por las disposiciones que dicte el Ejecutivo de la Unión, por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal de que la prestación del servicio en la notaría a su cargo, se realice con apego a las disposiciones de dicha ley del notariado; Que el Colegio de Notarios del Distrito Federal como órgano de opinión, en los asuntos notariales Que por las anteriores

características. la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal tiene en el Colegio de Notarios y en la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, órganos oficiales de consulta sumamente caracterizados para conformar su criterio en la probable comisión de delitos en los cuales se encuentren involucrados, en el ejercicio de la profesión, los Notarios, sus auxiliares o el personal de sus oficinas, con lo cual se asegurarán opiniones altamente valiosas para investigar dicho tipo de ilícitos" **NOTA 35.**

Como comentario a este acuerdo, diremos que nuestras autoridades, empiezan a tomar nota de la importancia de esta rama del derecho para la convivencia segura y pacífica de los ciudadanos de esta Capital, dando importancia a la función del notario del Distrito Federal, por la gran calidad de conocimiento y profesionalismo de los propios notarios.

Existen diferentes tipos de responsabilidad, en la que puede incurrir el notario, ya que "... La Ley ordena, permite, prohíbe y amenaza con castigos a los que no cumplan con lo que en la misma se dispone. Esa amenaza origina la responsabilidad que es como la sanción por inobservancia de la norma. Como el notario tiene la confianza no solo de los particulares, sino también del Estado, ha de responder y merecer esa

NOTA 35.- Diario Oficial de la Federación, publicado el Martes 25 de abril de 1989, y Ley del Notariado para el Distrito Federal, pag. 13.

confianza. Por ello, tiene mas responsabilidades que la generalidad de los ciudadanos" **NOTA 36**

a).- **LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA**, a la cual también se le puede unificar con la responsabilidad disciplinaria, la cual es solamente respecto a la inobservancia de la ley del notariado, siendo la responsabilidad administrativa por no respetar tanto la ley del notariado como de las demás leyes que establecen preceptos que se deben cumplir, vq. ley de hacienda, ley del impuesto sobre la renta, etc.

A este respecto el artículo 125 de la Ley del Notariado establece que ".... El notariado incurrirá en responsabilidad administrativa por cualquier violación a esta ley, a sus reglamentos y a otras leyes, siempre que se cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio del notario" Estas sanciones son impuestas por el propio Departamento del Distrito Federal. **NOTA 37.**

La Ley del Notariado en su artículo 126, establece que además de las sanciones penales, se les impondrán las establecidas en esta ley, las cuales van desde la simple amonestación por escrito, hasta la suspensión del cargo de notario.

b).- **RESPONSABILIDAD CIVIL.-** Esta surge del incumplimiento de un deber en perjuicio de alguna persona y por consiguiente de la necesidad de reparar dicho daño, dada la confianza que se tiene depositada en él, pro ser un asesor de ambas partes (por lo tanto neutral) y tiene la obligación de sercioarse de que los documentos que se le entregan para el

NOTA 37.- Ley del Notariado para el Distrito Federal.

otorgamiento del acto son los requeridos, manifestando incluso en el texto de la escritura que así fué, además de que se cercioró de que son auténticos.

Surge la responsabilidad civil del notario cuando no presta su servicio en el momento en que así sea requerido sin causa justificada, conforme a lo establecido en el Artículo 2104 del Código Civil para el Distrito Federal. También en los casos en que se declaren los testamentos sin "efecto", (arat. 1520 del Código Civil) se está incurriendo en responsabilidad civil, por no haber cumplido con los requisitos establecidos para este acto.

Además el Artículo 1326 del citado código establece que "El Notario que a sabiendas autorice un testamento en que se contravenga lo dispuesto en los tres artículos anteriores sufrirá la pena de privación de oficio".

c).- RESPONSABILIDAD PENAL.- En la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se establece que los notarios son responsables por los delitos y faltas que cometan con motivo del ejercicio de su profesión, quedando por lo tanto en la jurisdicción de las autoridades penales.

El artículo 250 del Código Penal para el Distrito Federal, establece que "Se sancionará I.- Al que sin ser funcionario público se atribuya ese carácter y ejerza algunas de las funciones de tal" **NOTA 38.**

A este respecto Carral y de Teresa opina que existen dos tipos de

responsabilidades; una es como ciudadano y la otra es como funcionario, ya que como notario no goza de ningún fuero, pero el código penal no establece "El notario", sino que solamente dice "el funcionario", siendo pues el notario solamente un particular investido de fe pública.

".... si no existe dolo de parte del notario, no hay responsabilidad penal, vg. por que el notario expida copia a quien no resulte ser interesado...." **NOTA 39.**

IV.3.- DEFENSAS.

Respecto a este punto, el notario solamente tiene como defensa que se puede excusar de actuar, como lo menciona el artículo 34 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en días festivos y horas no hábiles (salvo los casos de testamento o de extrema urgencia, interés social o político), este artículo queda al arbitrio y a la interpretación del notario, ya que no existen parámetros para medir si realmente es un caso de urgencia, claro está que en casos como el del terremoto de 1985, si existían urgencias respecto al otorgamiento de casas habitación, por lo que se solicitó y obtuvo el apoyo de los notarios del Distrito Federal, para las escrituraciones manivas que fueron necesarias.

También menciona el citado artículo que podrá excusarse de realizar la operación solicitada, en caso de que no se le anticipen los gastos, salvo el otorgamiento de testamento o alguna emergencia que no admita dilación. A este respecto diremos que es la misma laguna que se encuentra en

nuestra Ley del Notariado, ya que la extrema urgencia queda al arbitrio del notario, el cual no es un médico que pueda diagnosticar si efectivamente es urgente el otorgamiento del testamento, para que en ellos e basen los particulares y oponer alguno de los recursos mencionados anteriormente.

V.- REGIMEN LEGAL APLICABLE AL REGISTRADOR.

- - -V.1.- OBLIGACIONES. Están implícitas en el Código Civil para el Distrito Federal, al establecer en el Art. 3000 que funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento, además que será público, teniendo los encargados del mismo, la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, enterarse del contenido del Folio correspondiente al bien inmueble de que se trate.

- - - También está la obligación que tienen los registradores, de expedir copias certificadas o constancias de los documentos y los Folios que quien demuestre tener interés jurídico en el asunto, como a los Notarios, y expedir los certificados sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o restricciones de dominio.

- - - Y la mas importante de ellas que es el ser depositario de la fe pública registral.

- - - El resolver sobre los recursos de inconformidad que se presenten, por medio de su representante legal, o sea del Área jurídica del mismo Registro.

- - - El Área jurídica estará integrada por licenciados en derecho, mexicanos y con una experiencia en el Área registral, de por lo menos tres años.

- - - Y los Registradores, que son las personas de que se auxilia el Director General de dicha institución, los cuales deben también ser

mexicanos, licenciados en derecho, con una experiencia mínima de tres años en el campo del Registro Público y del Derecho Notarial de por lo menos un año.

- - - Las obligaciones antes enumeradas, se establecen para dar mayor seguridad al tráfico jurídico de los bienes, al igual que en el capítulo anterior en tratándose del Notario, por que ésta función tan importante debe estar al cuidado de personas que se precien de responsables y que son peritos en derecho, calificados como tales en materias y especialidades del derecho que en esta materia se requiere, o sea en materia civil, notarial, mercantil y registral básicamente, porque en el tránsito jurídico de los bienes, se encuentra el Registro como la última fase del acto o contrato, para acreditarse como tal ante terceros, haciendolo del conocimiento de los mismos por medio de la PUBLICIDAD REGISTRAL.

- - - V.2.- RESPONSABILIDADES.- Incurre en responsabilidad el registrador, por inscripciones erróneas o ilegales; y no se convalida la inscripción hasta en tanto no se efectúe la rectificación en el Registro, y cuando ésta rectificación no se realiza en su oportunidad, no produce efectos contra terceros, y por lo tanto solo debe haber motivo para exigir la indemnización por responsabilidad civil, de acuerdo a lo establecido en la Ley de la materia.

- - - El Art. 3003 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir,

responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar...."

- - - En el mismo artículo se establecen también los supuestos en los que se les puede sancionar por el no cumplimiento de la obligación de inscribir o anotar el documento presentado, por que el no hacerlo le puede causar agravios tanto al particular que compareció ante el notario a tramitar el acta o escritura correspondiente, como al notario al tercero de buena fe, que requiera ese servicio dentro del término establecido para ello:

- - - lo.- Cuando no admiten el ingreso del documento, o cuando admitiéndolo no asientan en sus registros dicho ingreso con el número de entrada del cual dieron constancia al particular, al empleado de la notaría que solicitó dicho servicio, o el juez correspondiente, (perdiendo por lo tanto la prelación registral), también se causa agravio y por lo tanto también se le finca responsabilidad, por no anotar preventivamente la operación que se le solicitó conforme a lo establecido en el Art. 3016 del mismo ordenamiento, ya que pierden la prelación por su supuesto no ingreso en tiempo.

- - Como ya se apuntó anteriormente, en el Art. 3016 de la citada Ley, existen términos fijos para el ingreso de la solicitud de certificado de gravámen, con la solicitud de la anotación del llamado primer aviso preventivo, que tiene una vigencia de 30 días; luego el llamado segundo aviso preventivo que tiene una vigencia de 90 días contados a partir del momento de su ingreso, el cual se debe dar dentro de las 48 horas siguientes a la firma de la escritura respectiva; y por último del

llamémosle tercer aviso o inscripción definitiva, o sea el ingresar dentro del término establecido anteriormente el primer testimonio de la escritura respectiva para su inscripción. Aquí manejamos dos términos que son muy importantes para la seguridad de los otorgantes, evitando con ello en ingreso de cualquier otro documento de operaciones ajenas al otorgante de buena fé, y evitando también en lo posible el que se trate de sorprender a los adquirentes de buena fe.

- - - 2o.- Cuando al practicar el asiento, lo hagan erróneamente, e incluso el que llegaren a rehusar hacerlo sin causa justificada para ello.

- - - 3o.- Cuando retrasen sin causa justificada, la práctica del asiento respectivo, lo cual en la práctica se venía dando continuamente. Ante este fenómeno las autoridades correspondientes del Departamento del Distrito Federal han impuesto una serie de medidas correctivas a los empleados de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para evitar en lo posible este tipo de anomalías, un ejemplo de ello es precisamente el retraso en el despacho de los documentos e inscripciones solicitadas.

- - - 4o.- Y por último lo que mencionamos anteriormente, o sea el retraso injustificado del despacho de los documentos solicitados.

- - - V.3.- DEFENSAS.- Existen medios de control, los cuales constituyen el principal objeto de la tutela de la constitución, a través del juicio de amparo, en los cuales sea parte el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como autoridad responsable.

- - - Cuando en base a los Art. 14 y 16, y para cuidar el cumplimiento de las garantías tuteladas en dichos artículos, la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales, revisan las sentencias emitidas por jueces de menor jerarquía, que no sean dictadas con apego a las normas jurídicas, en base al principio de legalidad.

- - - El encargado del Registro Público de la Propiedad, por medio de su representante, o sea del área jurídica, debe rendir un informe justificativo, que es un acto por el cual define la constancia de los actos reclamados, atacando los considerandos hechos por el agraviado, el cual surte efectos de contestación de la demanda, redactándose de manera clara y breve, tratando de demostrar a los tribunales que el acto impugnado por el quejoso, no adolece de las violaciones constitucionales que alega.

- - - Se puede decir que el registro Público de la Propiedad y del Comercio, si ostenta el carácter de autoridad responsable, por ser la institución mediante la cual el estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, por su inscripción o anotación correspondiente. Pero se debe demandar al titular o sea al Director del Registro, al registrador y a los demás que resulten responsables, toda vez que el Director es el depositario de la fe pública registral, y para su ejercicio se auxilia de los registradores. El Director, los Registradores y demás empelados, deben justificar las causas por las cuales deniegan la inscripción, o la retrasan, vg. el extravío del folio, o la imposibilidad de realizarlo, por la existencia de un aviso o anotación preventiva que se encuentre vigente en ese momento, o

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

simplemente por el cúmulo de trabajo que existe en dicha institución, y por el sistema tan anticuado que existía hasta hace poco tiempo, evitando su despacho de una manera mas expedita.

- - - Para evitar estas anomalías y para hacer mas ágil el servicio, se están tomando las medidas necesarias, como es el alimentar las computadoras de la información que tienen archivadas en los libros, y a futuro, se tiene planeado conectar un sistema de computadoras filiales en las Notarías, para que con ello se lleve a cabo la expedición de documentos e información en menos tiempo.

VI.- REGIMEN LEGAL APLICABLE AL TERCERO PERJUDICADO

- - - VI.1.- OBLIGACIONES.- La principal de las obligaciones, es el de conducirse con verdad, declarando bajo protesta de decir verdad y haciéndose sabedores de las sanciones en que incurre quien declara con falsedad, de conformidad con lo establecido en el Artículo ochenta y uno de la Ley del Notariado y doscientos cuarenta y siete fracción primera del Código Penal, ambos para el Distrito Federal.

- - - Además procederá el Recurso de Inconformidad, contra las resoluciones por las cuales se imponen sanciones, debiendo de interponerse en contra del Jefe del Departamento del Distrito Federal; del C. Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; los Registradores; y demás autoridades que resulten responsables, por escrito y en un término no mayor de 15 días, contados a partir de la fecha en que recibió la notificación que se está recurriendo, exhibiendo los documentos base de la acción.

- - - Igualmente contra las resoluciones que dicte el Jefe del Departamento del Distrito Federal, procede el Recurso de Revocación, ante el mismo y con las mismas formalidades del recurso de inconformidad. Conforme a nuestra legislación, el que adquirente de buena fe, se refuta así, hasta en tanto se prueba lo contrario, toda vez que le fué transmitida la propiedad por quien se ostenta como tal en el Registro Público de la Propiedad.

- - - La Suprema Corte de Justicia de la Nación, dice ".... Si al dar

entrada a una demanda de amparo se tuvo como tercero a determinada persona y no obra en autos constancia alguna de que haya sido emplazada, procede revocar la sentencia que se revisa en dicho amparo, a efecto de que se reponga el procedimiento a partir de la notificación del auto que dió entrada a la demanda, mandando emplazar debidamente al tercero perjudicado y señalando nueva fecha para la celebración de la audiencia constitucional" **NOTA**

- - - Para que el particular pueda exigir el cumplimiento de la obligación tanto al Registrador, como al Notario, le debe expensar debidamente el pago de tal servicio, y además proporcionarle los documentos y la información necesaria, para poder llevar a cabo el otorgamiento de la escritura y su inscripción cuando proceda, en el Folio correspondiente.

- - - También deben identificarse debidamente mediante documento oficial, con fotografía, tal como se establece en el Artículo 63 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

En cuanto a las sociedades mercantiles, tienen la obligación de realizar por lo menos una acta de asamblea general al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, y de informar a los accionistas del estado de los negocios de la empresa, de no hacerlo así, podrán ser demandados en la vía correspondiente, por las personas que comprueben tener interés jurídico en el asunto, y que representen por lo menos el treinta y tres por ciento de las acciones de la compañía.

- - - VI.- RESPONSABILIDADES.- En el Código Civil para el Distrito Federal, en su Art 21, establece que "La ignorancia de las Leyes no excusa su cumplimiento" y el Art. 6o: del mismo ordenamiento dice que "La voluntad de los particulares no puede eximir, de la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla", y por último el Art. 8o. dice que "Los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la Ley ordene lo contrario."

- - - El particular incurre en responsabilidad, cuando teniendo conocimiento de que sobre el bien inmueble que está transmitiendo o gravando, pesa una hipoteca no inscrita (o cualquier otro gravámen o limitación de la propiedad) o no tiene el valor fijado y aceptado y por el adquirente de buena fe, o también cuando conociendo una falta, la oculta dolosamente, induciendo al error al adquirente de buena fé.

- - - El Art. 2119 del Código Civil, establece que ".... Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición." Además el Art. 2120 también establece de manera categórica que "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

- - - También en la misma ley, se establece en el Art. 2122 que "En sulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya."

- - - VI.- DEFENSAS.- El artículo ciento veintiseis de la Ley del Notariado, establece que "Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes.... Amonestación por escrito; multa de uno a diez meses de salario mínimo suspensión del cargo hasta por un año y separación definitiva"

- - - También el artículo ciento veintiocho de la Ley del Notariado, establece que contra las resoluciones emitidas por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos que impongan una sanción, procederá el recurso de inconformidad que deberá interponerse por escrito, ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, en un término de quince días contados a partir de que se les notifique la resolución recurrida, o de que se tenga conocimiento de ello.

- - - Desde mucho tiempo atrás, se crearon los recursos para subsanar el error o el desvío del poder que hacen las autoridades respectivas, abusando de la confianza que se les confiere, por parte de los gobernados.

En materia de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los recursos son medios establecidos, por medio de los cuales el afectado por un acto o resolución, manifiesta su inconformidad con el acto de autoridad, emitido por dicha autoridad.

- - - El Licenciado Guillermo Colín Sánchez afirma que "Tienen capacidad

para inconformarse con las resoluciones registrales, las personas a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, certificación o la consulta de algún documento o libro correspondiente al Archivo del Registro." **NOTA** __

- - - También la persona que sin ser parte en el juicio, resulte perjudicada, además del Ministerio Público y del Notario, pueden hacer este tipo de reclamaciones mediante la interposición del recurso de inconformidad.

- - - El individuo como gobernado, es quien debe acudir a interponer juicio de amparo en situaciones de invasión y no respeto de sus garantías individuales, por resultar dañados sus intereses patrimoniales. También las sociedades pueden interponer el juicio de amparo, ya que cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propios, mediante la comparecencia de su representante legal (Art. 80. de la Ley de Amparo)

- - - En el juicio de amparo también pueden comparecer como partes los terceros perjudicados, ya que tienen interés en la subsistencia del acto reclamado, y a los cuales se les considera coadyuvantes de la autoridad responsable, y tienen derecho a ser oídos y vencidos en juicio.

VII.- JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES DEL PODER JUDICIAL.

EN MATERIA NOTARIAL.

DECLARACION HECHA EN UN INSTRUMENTO PUBLICO, SU VALOR EN JUICIO. La circunstancia de que la declaración de una persona se asiente en un instrumento público, no atribuye al contenido de aquella, el carácter de prueba plena, ya que lo unico que hace fe es que, ante el funcionario que intervino, se asentó la declaración, por lo que dicha declaración no constituye una prueba documental, sino una testimonial rendida sin las formalidades de ley, por haberse recibido por funcionario público, que no es autoridad judicial y sin audiencia de la parte contraria.

5a. Epoca. Tomo LXIX, pag. 1925, Sol Edmundo.
Tomo CI, pag. 2636, Villareal de Cañedo Bertha, 5 votos.
Tomo CXXIX, pag. 456 d. 3578/55 Joaquín Coronel, 5 votos.
Tomo CXXIX, pag. A.D. 422/56, Luis Chin Rulz, 4 votos.
6a. Epoca, 4a. Parte, Vol. XXII, pag. 208, A.D. 3659/58, Atanasio Castillo R. 5 votos.

ESCRITURAS PUBLICAS.- Conservan el valor probatorio que la Ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas.

5a. Epoca. Tomo VI, pag. 560, Briseño Jacinto.
Tomo XIII, pag. 763, Cla. Mexicana Molinera de Nixtamal.
Tomo XIII, pag. 985, Villareal Ramón y Coag.

ESCRITURAS PUBLICAS, Ningún efecto producen contra tercero, si no han sido debidamente registradas.

5a. Epoca, Tomo X, pag. 725, Martinez Mucio P. Suc. de.

ESCRITURAS PUBLICAS.- De las que se refieren a un mismo acto juridico, debe prevalecer la que fue registrada con prelación.

5a. Epoca, Tomo XVI, pag. 906, Harman Jury Carlos.

ESCRITURAS PUBLICAS.- Los segundos testimonios de ellas tienen la misma fuerza que los primeros, si son expedidos por el Director del Archivo de Notarias.

5a. Epoca, Tomo XVI, pag. 921, C. del Castillo Natalia.

ESCRITURAS PUBLICAS. ESTADO CIVIL MANIFESTADO EN ELLAS.- Si al otorgarse un instrumento público, y para obtener fuero, uno de los comparecientes atribuye determinado estado civil, es legal tener por cierto dicho estado, para todos los efectos del contrato; la seguridad de las relaciones juridicas hace que el que contrató de buena fe, no sufra las consecuencias del engaño a que lo indujo el otro contratante.

5a. Epoca, Tomo XXV, pag. 2333, Espinoza Catalina.

ESCRITURAS PUBLICAS.- Las escrituras públicas presentadas como fundamento de la demanda, constituyen una prueba preconstituida y el Código Mercantil les concede plena eficacia probatoria, aun cuando se presenten sin citación del colitigante salvo el derecho de éste para redarguir las de falsedad.

5a. Epoca, Tomo XXXV, pag. 1628, Villela Leopoldo F.

ESCRITURAS, VALIDEZ DEL AVISO DADO POR LOS NOTARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA DE LAS.- (Legislación del Estado de Chihuahua).- El Código Civil del Estado de Chihuahua, determina que tratándose de escrituras públicas, a los notarios corresponde realizar su autorización y dar el aviso correspondiente, para la inscripción preventiva en el Registro Público de la Propiedad y asimismo que, en los casos de escrituras privadas, el registrador, la autoridad municipal o el Juez de Paz, son los encargados de cerciorarse de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y, concomitantemente, dar aviso para la inscripción preventiva. El Código Administrativo posterior al Código Civil, introduce la modalidad de que, además de las autoridades a que se refiere el artículo 2839, fracción III, del Código Civil, también los notarios quedan facultados para recabar la ratificación y reconocimiento de firmas de contratos privados de compraventa que, conforme a la ley, fueren válidos, los cuales se entienden como titulados, para los efectos del registro, lo que lógicamente acarrea la consecuencia de que puedan dar los avisos para la preventiva.

6a. Época, 4a Parte, Vol. LXXII, pag. 79 A.D. 5918/61, Octavio Corral Romero, 4 votos.

EN MATERIA REGISTRAL

TESIS 83.- PAG. 60
COMPRAVENTA, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LOS CONTRATOS DE. NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye

un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en este acto.

Amparo directo 2569/81.- Octavio Miranda Torres.- Unanimidad de 4 votos.- 22 de abril de 1982.- Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. 3a. SALA, 7a. Época, Vol. semestral 157-152.- 4a. parte pag. 29.

TESIS 357.- PAG. 259.
REGISTRO PUBLICO, PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. NO FAVORECE AL ACEEDOR QUIROGRAFARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ).- Aun cuando el artículo 2936 del Código Civil de Veracruz señala que los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registran, solo producen efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir efectos en perjuicio de terceros, ello debe entenderse en el sentido de que la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones en el Registro Público se refieren únicamente a acreedores que tengan derecho de la misma naturaleza, y como el embargo no constituye un derecho real en favor de la ejecutante, es claro que el simple acreedor quirografario no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido

secuestro.

Amparo directo 2569/81.- Octavio Miranda Torres.- Unanimidad de 4 votos.- 22 de abril de 1982.- Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.
3a. SALA 7a. Epoca. Volumen semestral 157-162. 4a. parte pag. 164.

COMPRAVENTA DE INMUEBLES, FALTA DE ESCRITURA PUBLICA ANTE NOTARIO.- La escritura pública ante notario exigida por la Ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del conatrato, ni impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación, y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura respectiva.

Precedentes: JURISPRUDENCIA 94/85; 5a. Epoca; Tomo CMXX, pag. 235 A.D. 5169/55; Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.
6a. Epoca. 4a. parte; Vol. III, pag. 78 A.D. 2162/57 María Villareal Vda. de Alcántara.- 5 votos.
Vol. XIII, pag. 9 A.D. 613/57, Juan Martínez Zapata.- 5 votos.
Vol. XXI, pag. 64 A.D. 4802/57, Carlos Villalpando Esparza. Unanimidad de 4 votos.
Vol. XLIV, pag. 52 A.D. 7805/58, Francisco Valdés Gallegos. Unanimidad de 4 votos.

JURISPRUDENCIA 145/85

ESCRITURAS PUBLICAS.- Conservan el valor probatorio que la ley les concede, mientras no se demuestre, en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas.

Precedentes: 5a. Epoca; Tomo VI, pag. 60, Briseño Jacinto. Tomo XIII, pag. 763. Cia. Mexicana Molinera de Mixtamal. Tomo XIII, pag. 985, Villareal Ramón y Coag. Tomo XIV, pag. 808, Castañeda Ezequiel. Tomo XIV, pag. 1139, Molina Olegario.

REGISTRO PUBLICO, PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).- El articulo 2864 del Código Civil del Estado de México, que dice que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución, debe entenderse en el sentido de que la preferencia que la ley establece respecto a las inscripciones en el Registro Público, se refiere solo a acreedores que tengan derecho de la misma naturaleza, de modo que el secuestro no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera inductible con anterioridad al secuestro.

A.D. 1228/73 Central de Nutrimiento Animales, S.A., Unidad de 4 votos.

TESIS 301.- Tercera Sala, compilación 1985.

"Las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio no tienen efectos constitutivos, sino solamente DECLARATIVOS, y las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado pero no de la inscripción.-

REGISTRO PUBLICO, PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).- El articulo 2864 del Código Civil del Estado de México, que dice que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución, debe entenderse en el sentido de que la preferencia que la ley establece respecto a las inscripciones en el Registro Público, se refiere solo a acreedores que tengan derecho de la misma naturaleza, de modo

que el secuestro no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera indubitable con anterioridad al secuestro.

Amparo Directo 1228/73, Central de Nutrimiento Animales, S.A., 7 de marzo de 1949, Unanimidad de 4 votos

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

JURISPRUDENCIA 253.

REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE INSCRIPCIONES EN EL.- Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del artículo 14 Constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.

Precedentes: 5a. Epoca: Tomo XVII, pag. 1078 Galves Arcadio; Tomo XXV, pag. 802 Peniche Rudesindo; Tomo XXVIII, pag. 565 Téllez Ambrosio; Tomo XXVIII, pag. 1450 Castro Darío Gabino; Tomo XXXII, pag. 971 Gómez Ochoa Lorenzo.

REGISTRO PUBLICO, NO PRODUCEN EFECTOS CONTRA TERCEROS LAS INSCRIPCIONES ERRONEAS.- Aun cuando el Registro Público solo tiene funciones publicitarias y no constitutivas de derechos, obvio es que la publicidad registral no se produce cuando la inscripción de algún título se efectúa en sección diversa a la señalada por la ley, toda vez que los terceros, en atención a que un precepto legal

ordena inscribir cierto título en determinada sección, acudirán a esta, y no a otra distinta. Por consecuencia, el Registro en sección diversa a la establecida expresamente por la ley, no surte efectos contra terceros, y solo es motivo de responsabilidad.

A.D. 7027/59 Financiera y Fiduciaria de Sonora, S.A. 24 de julio de 1968, Unanimidad de 4 votos.

TERCEROS

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.- Al estudiar la noción del tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene el deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir frente a un determinado contenido registral.

Precedentes: 6a. Época. 4a. parte, Vol. XXVIII, pag. 280 Queja 37/58 Jorge Mucifío M.- Unanimidad de 4 votos.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.

Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad.

Precedentes: 5a. Epoca, Tomo CXXII, pag. 513 A.D. 5770/55
Cristina Arizmendi.- Mayoría de 3 votos.

POSESION DE BUENA FE.- Es de buena fe la posesión que se adquiere por compra que se hace a quien aparecía como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

A.D. 7686/57, Luis de la Tejera Flores, 5 de enero de 1959

TESIS 254.

REGISTRO PUBLICO. CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.- La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: Cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de trasmisores que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Precedentes: 5a. Epoca, Tomo CXXVI, pag. 412 A.D. 37 35/54
Suc. Miguel Capistran.- 5 votos.
Tomo CXXX, pag. 324 A.D. 5169/55 Guillermo Francisco
Macias.- Unanimidad de 4 votos.
6a. Epoca, 4a. parte- Vol. XIII, pag. 9 A.D. 613/57 Juan
Martinez Zapata.- 5 votos; Vol. XL, pag. 48 A.D. 4524/59
Andres Silva Cortazar.- 5 votos.
Vol. XLV. pag. 87 A.D. 5696/59 Benjamin Montaño.- 5 votos

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

CONCLUSIONES

- - - Las conclusiones que se desprenden del presente estudio son las siguientes:

- - - 1.- Siendo la SOCIEDAD ANONIMA, un ente jurídico que en la vida moderna ha alcanzado gran desarrollo, es conveniente darle un mayor tiempo de estudio, y darle mayor importancia, ya que la economía del país está básicamente monopolizada por las sociedades mercantiles, y especialmente por la Sociedad Anónima, las cuales por lo general se encuentran en estado de irregularidad, tanto registralmente como en su representación legal; en sus ejercicios sociales, e incluso en los informes que deben rendir tanto los administradores como los comisarios, al final de cada ejercicio social; formalidades que por lo general dejan (si es que realmente existe), en manos de su contador, y solo hasta que la Secretaría de Hacienda les requiere información mediante la auditoría fiscal, o uno de los socios solicita la realización de una auditoría, es cuando se ponen los libros al corriente; e incluso el nombramiento de su representante legal, o de él o los apoderados que concurran a representar a la sociedad ante las autoridades correspondientes. En estos casos es cuando le dicen al notario que les urge el otorgamiento de dicho nombramiento, o la protocolización de la Acta de Asamblea correspondiente.

- - - 2.- El llamado segundo aviso preventivo, es en realidad un medio único dividido en tres tiempos de presentación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que éste no acepta inscripciones o anotaciones, hasta en tanto no se resuelva el fondo del asunto, ya sea en la Notaría o en el Juzgado correspondiente, para guardar la prelación

respectiva y salvaguardar los intereses y seguridad de los particulares.

- - - 3.- En muy importante que se provea del personal y la tecnología necesarios al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que los trámites, certificaciones y constancias que son solicitadas, sean despachados de una manera expedita y segura.

- - - 4.- Dada la gran importancia que tiene la intervención del Notario en la vida jurídica de las personas y en el tránsito de los inmuebles, creo necesario que el Estado, por medio de las instituciones correspondientes les entregue las certificaciones y documentos solicitados con mayor prontitud, reclutando personal mas competente, y realizando cursos de actualización al mismo, realizando cursos de actualización en materia notarial y registral.

- - - 5.- Siendo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la institución mediante la cual el Estado custodia el interés Jurídico de los bienes inmuebles y de las sociedades, debe imperar la exacta y pronta anotación e inscripción que le son solicitadas, para que efectivamente se se de el servicio para el que fué creado, dar publicidad correcta, tanto en tiempo como en contenido.

- - - 6.- El cuidar y hacer concientes a los empleados y registradores de que deben cuidarse mas estos aspectos, para que así se maneje con mayor exactitud el despacho de los asuntos solicitados, evitando así la responsabilidad civil para el Registrador por negligencia e incapacidad profesional, la cual debe ser demandada por el perjudicado cuando dicha negligencia de lugar a los daños y perjuicios a los particulares.

BIBLIOGRAFIA

- Bañuelos Sánchez Froylán.- "Derecho Notarial".- Cárdenas Editor y Distribuidor.
- Bauche Garciadiego, Mario.- "La Empresa".- Editorial Porrúa.
- Carral y de Teresa, Luis.- "Derecho Notarial y Registral".- Editorial Porrúa.
- Colln Sánchez, Guillermo.- "Procedimiento Registral de la Propiedad".- Editorial Porrúa.
- Colln Sánchez, Guillermo.- "Circulares del Registro Público de la Propiedad". 1978.- Editorial Porrúa.
- "Estudios Jurídicos que en Homenaje a Manuel Borja Soriano, presenta la Universidad Iberoamericana".- Editorial Porrúa.
- Mantilla Molina, Roberto L. - "Derecho Mercantil. Introducción y Conceptos, Sociedades".- Editorial Porrúa.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- "Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad".- Editorial Porrúa.
- Rodrigo Uria.- "Derecho Mercantil".- Madrid, España, 1976.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín.- "Tratado de Sociedades Mercantiles".- Editorial Porrúa.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín.- "Curso de Derecho Mercantil", Tomo 11, 5a. Edición.- Editorial Porrúa.
- Vázquez del Mercado, Oscar.- "Asambleas, Fusión y Liquidación de Sociedades Mercantiles".- Editorial Porrúa.

LEGISLACION.

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Comercio.
- Código Penal para el Distrito Federal.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Jurisprudencia y tesis jurisprudenciales. 5a. y 6a. Época.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- Nueva Legislación de Amparo Reformada.- México. 1986.
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.