

117  
209



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN".**

**DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS**

**"LA INSEGURIDAD JURIDICA DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SUS EFECTOS  
EN LIBROS DETERIORADOS".**

**T E S I S**  
**PARA OBTENER EL TITULO DE:**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**GERARDO MIGUEL GARCIA MORENO**

19 SEP 22 PM 5 54

ASESOR: LIC. RICARDO MONTENEGRO MORALES

SEP 22 1997



ACATLAN, ESTADO DE MEXICO.

1997

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

989900



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

# "LA INSEGURIDAD JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SUS EFECTOS EN LIBROS DETERIORADOS"

## INTRODUCCION

PAGINA

<b>CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS.....</b>	<b>1</b>
1 ROMA.....	1
2 ESPAÑA.....	4
3 MEXICO.....	7
a) ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.....	14
b) EVOLUCION HISTORICA Y JURIDICA .....	15
c) DISPOSICIONES JURIDICAS QUE LO REGULAN.....	16
d) ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO.....	19
e) PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	24
<b>CAPITULO II.- PRINCIPIOS REGISTRALES.....</b>	<b>28</b>
1. DE INSCRIPCION.....	29
2. DE LEGALIDAD.....	30
3. DE PRIORIDAD.....	31
4. DE PUBLICIDAD.....	33
5. DE ROGACION.....	34

	<b>PAGINA</b>
6. DE CONSENTIMIENTO.....	34
7. DE TRACTO SUCESIVO.....	35
8. DE ESPECIALIDAD.....	37
9. DE LEGITIMACION.....	38
10.DE FE PUBLICA.....	39
<b>CAPITULO III. SISTEMAS REGISTRALES.....</b>	<b>40</b>
1. CONSTITUTIVO.....	42
2. DECLARATIVO.....	43
3. SUSTANTIVO.....	45
4. DE FOLIO REAL.....	48
5. DE LIBROS.....	50
6. DE TRANSCRIPCION.....	53
<b>CAPITULO IV. INSEGURIDAD JURIDICA Y SUS EFECTOS EN LOS LIBROS DETERIORADOS.....</b>	<b>56</b>
1. FINES DEL REGISTRO.....	56
a) INSCRIPCION.....	60
b) SEGURIDAD.....	63
c) PUBLICIDAD.....	64

	<b>PAGINA</b>
<b>2. CONSECUENCIAS EN LAS INSCRIPCIONES.....</b>	<b>69</b>
a) EL ERROR.....	69
b) CADUCIDAD.....	70
c) DUPLICIDAD.....	76
<b>3. ORIGENES Y CAUSAS DEL DETERIORO DE LOS LIBROS.....</b>	<b>81</b>
a) FORMA DE SOLICITAR LA INFORMACION EN LOS LIBROS.....	81
b) USO Y CONSULTA.....	82
<b>4. MEDIDAS DE PREVENCION PARA LA CONSERVACION Y CUIDADO DEL BUEN ESTADO DE LOS LIBROS.....</b>	<b>83</b>
a) SISTEMAS DE MICROFILMACION.....	84
b) SISTEMAS ELECTRONICOS.....	85
c) DUPLICIDAD EN LIBROS.....	86
d) REPOSICION DE LOS LIBROS DESTRUIDOS.....	87
e) VIGILANCIA (POLICIA DE SEGURIDAD).....	89
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>90</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .</b>	

## **AGRADECIMIENTOS:**

### **A MIS PADRES :**

+ **ARCADIO GARCIA RIVAS Y LORENZA MORENO VDA. DE GARCIA**, con gratitud, admiración y respeto, a quienes me dieron lo más grande del ser, que es la vida. Mi más profundo agradecimiento, por sus consejos y sus esfuerzos, para que yo recibiera una educación y fuera alguien en la vida, el anhelo más grande de mi padre, a quien quisiera decirle, que no le he fallado.

### **A MI ESPOSA:**

**BEATRIZ RODRIGUEZ GARCIA**, por su apoyo y comprensión, que me ha brindado siempre, como pareja, compañera y amiga.

### **A MIS HIJOS:**

En forma muy especial a + "Gaby", ya que con sus inolvidables recuerdos, ha hecho nacer en mí, la necesidad de titularme, a Erika, Jonathan, Angélica y Ana Lilia, quienes son el aliciente y la razón de mi existencia.

### **A MIS HERMANOS:**

Con cariño a Juana, + Esthela, Rodolfo, Hilda, + Cruz, José Luis, Marco Antonio, Juan y Javier, de quienes he recibido siempre su apoyo, aún en los momentos más difíciles; una familia, de la que siempre me sentiré orgulloso.

**A MI ASESOR DE TESIS:**

LIC. RICARDO MONTENEGRO MORALES, por la confianza que me brindó y que gracias a su experiencia y orientación, hizo posible la realización de este trabajo.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO:**

Por abrirme sus puertas y por haberme dado la oportunidad de estudiar una carrera profesional.

**A MIS MAESTROS Y SINODOS:**

De quienes he aprendido, la humildad del conocimiento, ya que su enseñanza, no ha sido vana

**AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO:**

Por darme la oportunidad de trabajar y la experiencia de conocer, una de las problemáticas existentes dentro de la institución, misma en que se fundamenta mi tesis.

**A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS:**

Con sinceridad y afecto, por el apoyo y amistad que me han dado y de quienes mucho he aprendido.

A todos los que han creído en mi trabajo, en mi ser, y en mi existir;

"MIL GRACIAS".

## INTRODUCCION

Este tema, nace con la necesidad de aportar al sistema registral, soluciones que ayuden a evitar los problemas de inseguridad; esto debido al deterioro de los libros, documentos e información general (índices, legajos, etc.), debido a su constante uso y consulta, siendo estos, la base fundamental de la publicidad, y donde se guarda la información que proporciona la institución.

Cuando se habla del Registro Público de la Propiedad, resulta contradictorio hablar de inseguridad, siendo que uno de sus principios fundamentales, es el de dar publicidad de los actos, y brindar seguridad Jurídica a los titulares registrales; Sin embargo, es difícil para la institución, poder garantizar esa seguridad, ya que existe una considerable cantidad de libros en condiciones deplorables, como consecuencia de su estado de deterioro, dándose este problema con más frecuencia, en los registros de los municipios más conurbados, que son los que tienen más afluencia a la publicidad.

Lo que se pretende con este trabajo, es tratar de analizar, el problema que existe en el Registro, con relación a los libros deteriorados, y los efectos que estos producen, siendo tan importante el tema, como también lo es la técnica del procedimiento registral; ya que ha sido, motivo de brillantes estudios, por grandes conocedores de la materia; sin embargo, se ha hecho el esfuerzo de realizar un pequeño estudio referente al tema y con esto, se apliquen medidas de mantenimiento y se pueda conservar el buen estado de los libros, siendo la única forma de poder garantizar satisfactoriamente, los objetivos fundamentales de la institución.

En un principio, la finalidad del Registro era meramente administrativa, evolucionando más tarde por necesidad, con miras a la publicidad, debido a la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes, que recaían sobre cada uno de los inmuebles, siendo imposible conocer la verdadera situación de estos, surgiendo en ese momento, la necesidad de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a los derechos inscribibles, tanto para la tranquilidad del titular registral, como para una mejor comprensión en las relaciones sociales y jurídicas, buscando una garantía mas firme para la realización de sus objetivos, persiguiendo como fin, la protección de terceros adquirentes, siendo este, el fundamento de la publicidad moderna.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS**

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS.**

#### **R O M A**

**EL DERECHO REGISTRAL.** - Tiene sus orígenes en el Derecho Romano y sus antecedentes se remontan, de tal forma que no hay civilizaciones antiguas, que no hayan llevado a cabo alguna aportación trascendental para el Derecho de Registro.

Apenas tuvo conocimiento en el Derecho Romano la distinción entre muebles e inmuebles. Eran las mismas normas las que regían a todos ellos. Así La "mancipatio", La "in jure cessio" y La "traditio". Fue en la Edad Media el derecho feudal, cuando se da la distinción, por la importancia que los bienes inmuebles habían adquirido, ya que no solo proporcionaban riqueza, sino que además "Señorío".

Como consecuencia, el Derecho que se aplica a los inmuebles, comienza a diferenciarse, con un contenido más extenso y más complejo.

El Registro nació a consecuencia de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Siendo su finalidad puramente administrativa.

Más tarde, surge la necesidad de la publicidad, quedando manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que pesaban sobre los inmuebles eran tantas que se hacía imposible, conocer la verdadera situación de éstos. En ese momento aquel Registro que nació con una razón puramente administrativa, se convierte en un registro con miras a la publicidad; llegando a

**definirlo como un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos.**

**La publicidad Registral es creación germánica, ya que no existió en Roma.**

**En Roma existió La "mancipatio", La "in jure cessio" y La "traditio"**

**La Mancipatio.- únicamente existía respecto de La "Res mancipi", no importaba que se tratara de bienes muebles o inmuebles. Esta se trataba de una contratación puramente formalista, que iba acompañada de algunas frases rituales, así como unos gestos y la actitud general de las personas que intervenían. Sin estos elementos las partes no podían quedar obligadas, ni surtirían efectos los actos que celebraran.**

**En la Mancipatio, las partes que intervenían eran las siguientes:**

**El "Mancipatio accipiens", que era el adquirente. El "Mancipio dans", el transferente; intervenía también el "Libripens", que era el agente público y los "Testis classicis", que eran 5 testigos.**

**El "Mancipatio accipies" y el "Mancipio dans", colocados ante el "Libripens" y los "Testis classicis" se presentaban para que el primero pronunciara las palabras rituales "nuncupatio", al mismo tiempo que ponía su mano sobre la cosa que el acto simbolizaba por ejemplo, el predio enajenado que podía ser con un puñado de tierra o con otra cosa semejante. Posteriormente golpeaba la "Libra" (La balanza) que era sostenida por el "Libripens", con una rama de árbol.**

La *in jure cessio*„ se usaba también solo para la *res Mancipi*” ya fuera para bienes muebles o inmuebles. Se trataba de un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes, era un simulacro de juicio reivindicatorio, en el cual el demandado confesaba la demanda.

El *“in jure cedens”* (transferente), o demandado se presentaba con el *“Vindicans”* (adquirente) o vindicante demandante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la *“Legis actio Sacramenti in Rem”*, en donde el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en consecuencia a esta actitud de las partes, declaraba que la propiedad pertenecía al Vindicante.

En la Epoca Clásica. La *“Mancipatio”* y La *“in jure cessio”*, van desapareciendo paulatinamente, frente al avance de la fórmula de la *“Traditio”*, acabando por desaparecer.

La *Traditio*.- Se aplicaba a toda clase de bienes, sin que intervinieran ritos o fórmulas, ya que se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento y la voluntad del adquirente de adueñársela.

#### **DERECHO JUSTINIANO.**

En esta época, se conserva La *“Traditio”* como forma de adquirir la propiedad en la compraventa, con las mismas características anteriores.

“Según el Derecho Natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otra reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea y hecha por el propietario produce enajenación.

Por éste medio se enajenan los fondos estipendarios o tributarios, así se les llamaba a los fondos situados en las providencias. Pero entre ellos y los de Italia, la tradición se hace por donación, por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad".<sup>1</sup>

Para adquirir la propiedad no existía más que una sola tradición, que consistía en la entrega de la posesión, entrega que podía efectuarse por todos los medios propios, para poner la cosa a disposición del adquirente.

## **E S P A Ñ A.**

Es necesario hacer notar, la importancia para la historia del Registro Público de la Propiedad en México, Las Leyes Españolas vigentes durante la Epoca de la Colonia.

La evolución de la publicidad registral Española, es considerada y dividida en Cuatro períodos.

1er. PERIODO: Publicidad Primitiva.- Este período tuvo como características principales, la preponderancia en las transmisiones de inmuebles, ya que existían formalidades y solemnidades en esta materia; pero no tenemos datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

El derecho de las costumbres indígenas, no fue destruido por completo por la denominación romana, ya que la misma calidad científica del derecho romano, y de sus jurisprudencias y gobernadores, hicieron que no se impusiera el derecho

---

<sup>1</sup> ORTALAN M., Instituciones de Justiniano Madrid 1984, Pág. 154

romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.

A la llegada de los visigodos, con sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, debido a que éste se imponía por su perfección técnica, pero reforzaron el sistema formalista indígena; aunque, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. Con la invasión árabe, la reconquista, fueron robustecidas las costumbres indígenas de publicidad.

En España, se desarrollan variadas formas de publicidad. La más notable entre ellas es la Robración, ésta es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Haré cita de algunos ejemplos de Fueros que regulaban la robración:

El fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar".

El Fuero de Alba de Tormes: "Quien vendiera una finca, Debela Robrar y quien carta Robrare ...testigos faga que delante sean, e que lo vean, e que lo oscan".

El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fágalo pregonar por tres días en la ciudad".

Así surgieron estos Fueros en Castilla y en León, cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la Traditio, desde un siglo antes.

**2o. PERIODO:** La Influencia Romana.- En este periodo van desapareciendo lentamente las formas solemnes de publicidad, siendo substituidas por la Traditio; recogida en las partidas, "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la Traditio se tenía por cumplido con la cláusula "custitutum posesorium".

Las necesidades reinantes no fueron satisfechas por esta recepción científica del Derecho Romano. Pues era claro que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. La clandestinidad era considerada en su apogeo. Las hipotecas ocultas, estas deficiencias sobresalieron, y se dio, pues, la necesidad de buscar medidas de publicidad, para todas las enajenaciones de inmuebles. Se tuvo que luchar en contra de los jueces, ya que éstos se aferraban al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

Por fin, por Ley Real de Carlos III, de 31 de Enero de 1768, se crearon los oficios de Hipotecas, de ahí se dio la efectividad de la publicidad; y con esta ley se inicia el tercer período.

**3er. PERIODO:** De Iniciación del Régimen de Publicidad.- Se comienza a dar creación a Ley; todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro sobre enajenación de inmuebles.

Los oficios de Hipotecas eran públicos, con lo cual se percibían derechos arancelarios, éstos se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos, sirviendo como base para hacer el registro; la primera copia del escribano, en la cual había que anotar al pie, haciendo mención del

registro hecho. A estos oficios de hipotecas, no hubo resistencia, poniendo fin a los pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes Hipotecarios por la ocultación y obscuridad de sus cargas.

El sistema registral fue recibiendo impulsos y refuerzos, primero con el impuesto de Hipotecas, después, con el impuesto de derechos reales, establecido en el año de 1829; poniendo así fin a la clandestinidad.

**4° PERIODO:** De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral - da Origen con la publicidad de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivos es una muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones sintetiza las finalidades del derecho registral; dicha exposición dice que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) están desaprobadas por la ciencia y por la razón, ya que no garantizan con suficiencia la propiedad, ni ejercen influencia saludable en la prosperidad pública, ni asientan sobre bases sólidas el criterio territorial, ni moderan el interés del dinero, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni facilitan su adquisición a los dueños de propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que prestan sus capitales sobre esta garantía. Agregando que era indispensable la Ley, para guardar certidumbre al dominio y a los derechos de la cosa, para poner límites a la mala fe y liberar al propietario del yugo de usureros despiadados.

## **M E X I C O .**

El Registro Público de la Propiedad en México, se instituyó a fines del siglo pasado, por lo cual podemos deducir, que no es una institución reciente; sus

antecedentes históricos se derivan del viejo derecho Español como son: Las Siete Partidas, La Cédula del 10 de marzo de 1768, la recopilación de Indias, etc.

## **EPOCA COLONIAL.**

Durante los trescientos años que duró el Coloniaje, todas las instituciones jurídicas españolas fueron trasplantadas a nuestro país por medio de Cédulas, Provisiones y Oficios.

El antecedente inmediato, lo encontramos en los oficios de hipotecas cuyo origen data del año de 1768, que con determinante influencia de la Corona Española, fueron introducidos en la Nueva España, obedeciendo a la preponderancia de la acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico Colonial. La hipoteca era considerada como un "vicio" cuyo ocultamiento generaba una fuente inagotable de fraudes, razón por la cual fueron instituidos dichos oficios, que originalmente eran vendidos a los particulares con ingresos importantes para la Corona Española, multiplicándose, en la medida de las necesidades de la época.

Los "Oficios de Hipotecas" se debían de llevar en libros encuadernados y foliados, al igual que el protocolo notarial. Los títulos inscritos tenían eficacia jurídica y para su registro debían de contener: La fecha del instrumento, nombre del escribano, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vecindad. Cuando se trataba de Compraventa e Hipoteca, aparte de lo enunciado con anterioridad, debía de señalar la denominación, ubicación y linderos del inmueble.

## **EPOCA INDEPENDIENTE.**

Estas condiciones no desaparecieron con la proclamación de la independencia en el año de 1810, pues debían de transcurrir largos años para que emergiera un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad, perfilándose lentamente en nuestras instituciones.

En 1812 siendo aún Virreyes de la Nueva España, Don Francisco Venegas y Don Juan Ruiz de Apodaca y con la promulgación de la precaria Constitución de Cádiz, se introdujeron los primeros elementos de lo que posteriormente sería el Registro Público de la Propiedad, así el 9 de octubre del mismo año se promulgo un decreto sobre arreglo de tribunales y sus atribuciones que concedían a las audiencias, en los artículos 13 y 23 todo lo relacionado con la materia de escribanos, alcaldías y oficios de hipotecas.

El 20 de octubre de 1853, siendo presidente el General Antonio López de Santa Ana, expidió un decreto especial sobre los "Oficios de Hipotecas" conteniendo siete artículos que iniciaban la regulación jurídica de esta materia, pero rematándose todavía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre inspeccionado y vigilado por el ayuntamiento.

Restaurada la República se inicia la labor Codificadora en México, y así tenemos el nacimiento del primer Código Civil de 1870, que se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, teniendo como antecedentes los presentados por el Dr. Justo Sierra, quien había redactado en el año de 1858 el anteproyecto del Código Civil Mexicano, con influencia de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia y el propio proyecto del

Código Civil Español, revisando que fuese aprobado por el Congreso de la Unión por decreto 8 de Diciembre de 1870 entrando en vigor el primero de Marzo de 1871, bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California". En este cuerpo legal se contempla ya una parte relativa al Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad era dar seguridad a los contratos, evitar la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles; así mismo se trata de lo relativo a los títulos sujetos a inscripción, eximiendo de la misma a aquellos actos de cuyo interés no rebasara los \$ 500.00 en igual forma ya se preveía el método de realizar las inscripciones, estableciéndose desde entonces el principio de la Calificación Registral.

El gobierno del presidente Juárez expide con fecha 28 de Febrero de 1871 el reglamento del título XXIII del Código Civil anteriormente mencionado, que contenía 86 artículos repartidos en cinco títulos, todos ellos normativos del que hacer registral, ordenando que se instalará una oficina denominada "Registro Público de la Propiedad" en la Capital, otro en Tlalpan, y en la sede de los poderes del territorio de Baja California. Este Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Atendiendo las disposiciones del propio reglamento, se instala en la Ciudad de México la primera oficina, siguiéndole la de Tlalpan y posteriormente al crearse los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya. Creando para tales disposiciones el nombramiento de un Director, Oficiales encargados y escribanos; señalando los requisitos exigidos para la ocupación de cargos, así como las obligaciones derivadas de ellas.

En esta época se instalaron los ya mencionados libros registrales como primer sistema ordinario de inscripciones, que consistían en enormes Volúmenes con un número determinado de Fojas autorizadas, primero por el ministerio de justicia y luego por la autoridad administrativa, al cierre de dichos libros, había la obligación de imprimir la nota correspondiente a la fecha de terminación con la autorización del Funcionario designado para ello.

En el año de 1884, se abroga el Código Civil de 1870, que había regido prácticamente todo el país, a través de la creación del nuevo que había mantenido la misma línea, introduciendo reformas de poca significación, sin que llegará a expedirse otro Reglamento, por lo cual siguió en vigor el de el 28 de Febrero de 1871.

Es importante hacer notar que este Código Civil, destacaba la necesidad de crear una oficina registral en toda población donde hubiera tribunal de primera instancia, componiéndose para su funcionamiento en cuatro secciones.

La primera de ellas, tenía a su cargo el registro de Títulos Traslativos de dominio y derechos reales; la segunda de hipotecas, la tercera de los arrendamientos y la cuarta de las sentencias.

Tanto el Código Civil de 1871, como el de 1884, establecieron el sistema declarativo y consagraron el principio de publicidad Registral, organización que perduró hasta el 8 de agosto de 1921, que entra en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos que preveían todo lo relativo a los movimientos registrales, desde el personal que laboraba en la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito de que el titular debería ser

abogado, con cinco años de práctica en la profesión, de reconocida probidad y de no haber sido sentenciado por causa criminal.

Surge la centralización del Registro Público de la Propiedad en un solo lugar, en el Distrito Federal desapareciendo en los demás municipios.

Durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, el 13 de Julio de 1940, fue publicado un nuevo reglamento, con el propósito de dar mayor dinámica registral a las transmisiones inmobiliarias componiéndose de siete secciones:

**SECCION PRIMERA.-** Tuvo a su cargo, la inscripción de títulos en los cuales se adquiere, modifica, transmite y extingue el dominio o la posesión de un inmueble.

**SECCION SEGUNDA.-** Destinada a la inscripción de hipotecas y embargos sobre inmuebles.

**SECCION TERCERA.-** Aparece la inscripción de bienes muebles y contratos de prenda.

**SECCION CUARTA.-** Dedicada al registro de Escrituras de Sociedad y Asociaciones Civiles.

**SECCION QUINTA.-** La guarda de libros y apéndices del Registro.

**SECCION SEXTA.-** De las inscripciones de Contratos Privados.

**SECCION SEPTIMA.-** De la recepción de los títulos y documentos que se pretendían inscribir, así como las solicitudes, oficios y correspondencia dirigidas al Registro.

#### **EPOCA CONTEMPORANEA.**

Se hace manifiesta la inquietud por lograr procedimientos que permitieran a la institución registral, realizar funciones de acuerdo con las demandas de la época Contemporánea, se integra una comisión, a la que se le encarga el estudio jurídico del sistema que se consideró más adecuado para la Ciudad de México.

En el año de 1979 se reforma el reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, implantándose el Sistema de Folio Real.

En esta reforma proporcionaron también las condiciones para las reformas técnicas, al sustituirse al viejo sistema de libros, por el moderno método de Folios, así también, se pudo implementar un equipo electromecánico y electrónico para acelerar y simplificar los trámites.

Dicha reestructuración de la institución se debió a las constantes aportaciones de los congresos internacionales realizados en: Argentina, España, Puerto Rico y México, contando también con la implantación científica y tecnológica computarizada, igualmente introducida en dicho año, para la optimización de los elementos registrales, imprimiéndole a la institución una mayor seguridad jurídica en los bienes, motivo de la inscripción, ya que necesitan de ese requisito para su oponibilidad frente a terceros así mismo, proteger el tráfico jurídico y fomentar el Crédito Territorial en el cumplimiento de la función social que le caracteriza.

Igualmente destaca en dicha fecha la jerarquización de la entonces oficina registral, elevándose a Dirección General del Registro Público de la Propiedad, sin descartar la total restauración arquitectónica del viejo edificio, que durante tantos lustros albergara, las antiguas secciones del Registro Público, sus archivos, sus elementos de trabajo y lo más importante, la humanización que representaban dichas estructuras tanto en beneficio de sus funcionarios, empleados y trabajadores, como el público solicitante.

#### **■) ORIGEN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO:**

En el México Colonial, los oficios de Hipotecas creados por la Corona Española, estuvieron vigentes durante más de un siglo y fue hasta el primero de Octubre de 1870, cuando se instituyó el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México con fecha 9 de Febrero del mismo año, se aprueba por la Legislatura Local el Código Civil, que en el título XX trata de Registro Público, conteniendo en varios artículos, disposiciones generales sobre: títulos sujetos a inscripción, personas que deban o puedan requerir la inscripción, el modo de hacerla, sus efectos, extinción, inscripción, anotación preventiva, sub-inscripciones y teneduría del Registro instituyéndose por los Códigos Civiles de 1871 y 1884, para el Distrito Federal y territorio de la Baja California, siendo adoptados y puestos en vigor en esta entidad, al igual que los reglamentos del 8 de Agosto de 1921 y 21 de Junio de 1940. Siendo hasta el 7 de Abril de 1956, durante el gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando se aprueba por el Congreso Local, el Primer Código Civil para el Estado de México y el 21 de Mayo del mismo año, el reglamento del Registro Público de la Propiedad, estando en vigor hasta el 12 de Abril de 1974, siendo sustituido por el actual.

El 8 de Diciembre de 1973, antes de la expedición del Reglamento en Vigor, siendo gobernador constitucional del Estado de México, el Profesor Carlos Hank González, dictó un acuerdo estableciendo la Dirección del Registro Público de la Propiedad, como dependencia del Poder Ejecutivo, misma que esta integrada con 17 oficinas, a través de las cuales, se presta el servicio a toda la ciudadanía del Estado, dando fin a la función registral, que hasta entonces estaban a cargo de los jueces de primera instancia, para ser ejercida por Registradores de la Propiedad.

#### **b) EVOLUCION HISTORICA Y JURIDICA.**

Remontándonos a los orígenes de esta institución jurídica de servicio público, podemos afirmar que el Registro en su génesis fue administrativo sin descubrir la conveniencia de la publicidad, por lo que el Registro creó a ésta aunque ahora el Registro tenga como fin principal y objeto mediano a la Publicidad.

La evolución del Registro Público de la Propiedad va unida a la evolución de la publicidad y a la de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico ha sufrido a través de la Historia, pues la propiedad no permanece estable, es motivo de sucesivas mutaciones, las cuales es preciso asegurarlas encuadrándolas dentro del régimen legal de protección, esto es, mediante la publicidad.

La evolución de las instituciones jurídicas y el auge progresivo de la contratación sobre la propiedad raíz, determinó, la necesidad de adaptar el sistema de la inscripción como único medio probatorio.

Desde sus orígenes remotos el Registro Público de la Propiedad ha resultado ser indispensable y plenamente factible, pues sólo en él se tiene la verdadera y única posibilidad de que los interesados puedan conocer la situación jurídica de un inmueble.

Su desarrollo al igual que su evolución ha seguido la suerte de la publicidad y de la gradual evolución de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico han sufrido a través de la Historia, imponiendo a los agrupamientos sociales la necesidad de sancionar normas tendientes a regular el ordenamiento de la propiedad de la tierra, en función de las distintas situaciones jurídicas que se originan en relación a la misma.

En su desarrollo el Registro Público de la Propiedad, producto del derecho registral, se ha venido consolidando como un beneficio social, económico y jurídico, hasta cristalizarse en una verdadera institución jurídica de servicio público, cuya finalidad última es proporcionar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y coadyuvar a la conservación de la paz social.

#### **c) DISPOSICIONES JURIDICAS QUE LO REGULAN.**

La primera fuente del Derecho Registral Mexicano, la encontramos en el Art. 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en su parte conducente dice:

"En cada Estado de la Federación se dará entera Fe y Crédito de los ...registros... de todos los otros. El Congreso de la Unión por medio de las leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos...registros... y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- I. Las leyes de un estado solo tendrán efectos en su propio territorio y por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.
- II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.
- III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un estado, sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro estado, solo tendrán fuerza ejecutoria en éste, cuando así lo dispongan sus propias leyes.

Las sentencias sobre derechos personales solo serán ejecutadas en otro estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció y siempre que haya sido citado personalmente para ocurrir al juicio..."

Como segunda fuente del Derecho Registral, tenemos la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México que establece:

Art. 217.- En el estado serán obligatorias las instituciones... del Registro Público de la Propiedad.

Art. 219.- Las leyes que se expidan sobre Registro Público de la Propiedad, prescribirán que haya por lo menos una oficina de Registro por cada Distrito Judicial.

Art. 220.- Los certificados que por veinte años expidan las oficinas de los Registro Público de la Propiedad, darán a los títulos notariales que abarquen ese tiempo, el carácter de firmes, de definitivos y de seguros contra los particulares y

**contra los poderes públicos, con arreglo a las leyes respectivas, salvo caso de falsedad.**

**En la Organización Administrativa del Estado de México, la Ley Orgánica de la Administración Pública del mismo estado, el Artículo 21 dispone las atribuciones de la Secretaría de Gobierno, y en su Fracción XXVI, la de organizar, dirigir y vigilar el ejercicio de las funciones ....del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.**

**En tanto que el Artículo 22, señala que habrá dos sub-secretarios para auxiliar al secretario de gobierno y suplirlo en sus ausencias temporales, las que tendrán las atribuciones, funciones y obligaciones que el ejecutivo del Estado o el Secretario de Gobierno les designe.**

**El Código Civil del Estado de México, en el libro cuarto, tercera parte, título segundo, del Registro Público de la Propiedad, reglamenta:**

**CAPITULO I.- De la Organización de la Oficina.**

**CAPITULO II.- Disposiciones comunes.**

**De los documentos registrables**

**De los efectos del Registro**

**De la prelación**

**De quienes pueden pedir el Registro y de la calificación registral**

**De la rectificación de asientos**

**De la extinción de asientos**

**CAPITULO III.- Del Registro de la Propiedad Inmueble**

**De los títulos inscribibles y de los anotables**  
**De la inmatriculación**  
**Del modo de llevar el Registro**

**CAPITULO IV.- Del registro de operaciones sobre muebles**

**CAPITULO V.- Del registro de personas morales**

La regulación administrativa y adjetiva o procesal, la norma el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en la gaceta de gobierno del Estado de México el 23 de agosto de 1982.

Una fuente importante del Derecho Registral Mexicano es la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como interpretación uniforme y reiterada del Código Civil; del Reglamento y de diversos aspectos registrales.

**d) ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO.**

La Dirección del Registro Público de la Propiedad, institución dependiente del Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría de Gobierno, subsecretaria B, así como cada una de las oficinas Registrales, en que esta dividido el territorio del Estado de México, se encuentran ubicadas dentro de la Organización Administrativa llamada centralización, se ha organizado, por las necesidades de un mejor servicio y de una mejor eficacia en sus acciones, en la actualidad se encuentra organizado de la siguiente manera.

- Dirección,
- Subdirección,

- Departamento de Asistencia Técnica.
- Coordinación de Registradores.
- Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.
- Unidad de Apoyo Administrativo.
- Archivo General de Notarias.
- Oficinas Registrales.

De estas ocho unidades de administración exceptuando la dos y la ocho, se encuentran concentradas en la Oficina Central, ubicada en el palacio del Poder Ejecutivo de la ciudad capital, la Subdirección actualmente ubicada en Tlalnepantla junto a las Oficinas Registrales, en numero de 17. ubicadas en los siguientes distritos:

1. Cuautitlán,
2. Chalco,
3. El Oro,
4. Ixtlahuaca,
5. Jilotepec,
6. Lerma,
7. Nezahualcóyotl,
8. Otumba,
9. Sultepec,
10. Tamascaltepec,
11. Tenancingo,
12. Tenango del Valle,
13. Texcoco,
14. Tlalnepantla, en donde se encuentran centrados la Subdirección, así como los Registradores adscritos a:

- a) Tlalnepantla y Atizapan de Zaragoza.
- b) Ecatepec de Morelos y Coacalco.
- c) Naucalpan de Juárez y Huixquilucan.

15. Toluca.

16. Valle de Bravo, y

17. Zumpango.

El Director y el Subdirector son nombrados por el Gobernador de la entidad. Los departamentos quedan a cargo de un jefe designado por el Ejecutivo, a propuesta del Director, igual que el jefe designado para el Archivo General de Notarías, quien ejerce sus atribuciones de conformidad con lo previsto por la Ley Orgánica del Notariado y demás disposiciones sobre la materia.

Las Oficinas Registrales están a cargo de un Registrador de la Propiedad que es designado en la misma forma que los jefes de Departamento y que ejerce las atribuciones que le confieren el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y otros ordenamientos legales.

Las Oficinas del Registro Público de la Propiedad cuentan con los empleados suficientes para la prestación del servicio, y se designa a uno de ellos como Oficial Auxiliar.

Los Libros en el Registro, se agrupan en cuatro secciones destinadas de la siguiente manera para su registro:

- I. LA PRIMERA.- Bienes inmuebles.

**II. LA SEGUNDA.- Bienes muebles,**

**III.LA TERCERA.- Personas morales y**

**IV.LA CUARTA.- Planeación y ordenación del suelo.**

A la vez, cada una de las Secciones se componen de diferentes libros, todos ellos con sus apéndices correspondientes, que se integran con las copias de los documentos inscritos y sus anexos respectivos.

**I. EN SECCION PRIMERA.- Se llevan tres libros:**

El primero, se destina para la propiedad y posesión originaria de bienes inmuebles;

El Segundo, se destina para los actos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles.

El tercero, para testamentos, autos declaratorios de herederos, nombramientos de albacea, su aceptación y discernimiento del cargo, acta de defunción del autor de la herencia. Se destina también para los títulos registrables cuya inscripción es necesaria, como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio.

**II. EN SECCION SEGUNDA.- Sólo tiene un libro, en la que se inscribirán operaciones relacionadas con bienes muebles con valor superior a \$ 10,000.00 (DIEZ MIL PESOS) conforme al Contrato de Compraventa o factura.**

**III. EN SECCION TERCERA.-** Sólo tiene un libro, que está destinado al registro de las personas morales; en el que se inscriben instrumentos de Constitutivas, reformas o disoluciones de sociedades o asociaciones civiles y sus estatutos.

**IV. EN SECCION CUARTA.-** Se registra la planeación y Ordenación del Suelo

Esta Sección se creo para efecto de inscribir los documentos y constancias referidas por la ley de Desarrollo Urbano del Estado, además de otros ordenamientos de la materia urbanística. Lleva cinco libros:

**EL LIBRO PRIMERO.-** Se destina para el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, que es el proceso continuo de Planeación que relaciona, en un Sistema articulado, los Objetivos Nacionales y Sectoriales en el análisis permanente de la situación de los asentamientos humanos y que planea un conjunto interrelacionado y complementario de objetivos, políticas, metas, instrumentos y programas de acción.

**EL LIBRO SEGUNDO.-** Se destina para el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, sus parciales y especiales. Este plan hace posible elaborar los programas Sectoriales con sus objetivos a corto, mediano y largo plazo, en concordancia con el Plan Nacional.

**EL LIBRO TERCERO.-** Para inscribir los planes Municipales de Desarrollo Urbano, sus parciales y especiales. Estos planes constituyen un desglose más del Sistema Nacional de Planeación, y se pueden considerar como un Factor de Integración del propio Sistema, sumando las directrices que se dan en el campo de los asentamientos humanos a nivel Nacional y Estatal.

**EL LIBRO CUARTO.-** Destinado a los planes de Ordenación de la zona conurbada, sus parciales y especiales, dado al fenómeno de la Conurbación al que el Estado de México no es ajeno, estableciendo un marco regular en la Constitución Federal, que a través del artículo 115 señala la Coordinación Obligatoria de los diversos niveles de gobierno en lo relativo a la planeación y regulación.

**EL LIBRO QUINTO.-** Destinado para las declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Al respecto del objeto de las declaratorias se han mencionado a:

Provisiones, que son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

Usos, estos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

Reservas que son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un núcleo de población;

Destinos, siendo estos los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas áreas o predios.

#### **e) EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

Se manifiesta a través de una manera sencilla y sistemática y cuenta con las siguientes fases:

1. Presentación del documento.
2. Anotación en el Libro de entradas y Salidas.
3. Distribución de los documentos presentados con arreglo a la Sección a que corresponda.
4. Calificación, Registral.
5. Calificación Fiscal
6. Ejecución del acto solicitado ya sea inscripción, anotación, constancia o certificación.
7. Devolución del documento al interesado.

La Primera Etapa del procedimiento debe entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, o para que se extienda constancia de su inscripción, con fines a la publicidad legal del caso concreto.

La Segunda Etapa, es la anotación del acto solicitado en el Folio Diario de Entradas y Trámite que obra anexo al documento presentado. Se inicia una vez que el documento ha sido presentado en la Oficialía de Partes y concluye en el instante en que ha sido remitido a la Sección correspondiente. En esta Fase se deja constancia de los nombres de los Contratantes, y en su caso del notario ante quien se otorgó la escritura respectiva, el día y la hora de la presentación la naturaleza del acto o contrato y la Sección a que será turnado, debiéndose realizar todo esto el mismo día de la presentación del documento.

La Tercera Etapa consiste en la distribución de los documentos, en el momento de ser puestos a disposición de los Registradores para que realicen la

calificación registral y fiscal; esta distribución se hará por riguroso orden con el fin de que opere de manera efectiva el derecho de prelación.

La Cuarta Etapa del procedimiento, corresponde a la calificación registral, misma que se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del Registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente es esta, la etapa más importante, en virtud de que el Estado le confiere la potestad de dar curso a la solicitud de inscripción de documentos, suspenderla o denegarla.

El Calificador deberá ajustarse a los siguientes principios:

1. Confrontación del documento con sus antecedentes registrales.
2. Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.
3. Jerarquización de las normas jurídicas para cada caso concreto.
4. Determinación por escrito en caso de improcedencia de la inscripción fundamentando jurídicamente, la negativa para practicar el registro.

La Quinta Etapa del procedimiento es la calificación fiscal y se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en el consignados; es decir, que El Registrador, formula su liquidación para el pago de derechos, en base a las disposiciones de la ley de Hacienda Estatal correspondiente y es requisito necesario para inscribir los actos o documentos, exigir, no sólo el pago por concepto de derechos, de registro, sino la

comprobación de haber sido cubiertos, los impuestos por concepto de operaciones consignadas en el documento.

La Sexta Etapa del procedimiento se refiere a la ejecución del acto solicitado: Inscripción, anotación, certificado o constancia.

Con este periodo se cumple con la esencia del acto registral y culmina la función registral, practicándose las inscripciones, extractando los datos esenciales que configuran y dan validez al acto que las motiva.

## **CAPITULO II**

### **PRINCIPIOS REGISTRALES**

## CAPITULO II

### PRINCIPIOS REGISTRALES

El procedimiento que sigue el Registro Público de la Propiedad, se basa en un conjunto de actos y formas de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos provistos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de uno de los principios registrales, tal vez sea el más importante la publicidad, para hacer posible lo anterior es imprescindible observar determinados principios a la que esta institución está sujeta, para alcanzar el objetivo deseado, todo lo cual implica un ordenamiento sistemático, cuya fuente reglamentaria es la ley

Los principios que rigen la vida registral, explican el contenido y funcionamiento de esta disciplina, están totalmente entrelazados unos con otros de tal forma que es muy difícil encontrarlos aislados o en forma independiente.

CARRAL Y DE TERESA en su obra de Derecho Registral manifiesta que: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales".<sup>2</sup>

No cabe duda que en las técnicas jurídicas, se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de Derecho

---

<sup>2</sup> Carral y de Teresa L. Derecho Notarial y Derecho Registral, De PORRUA, S.A., MEXICO, 1981 Pág. 241

**Privado, una orientación general que juzgando a modo de principios, informan de la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos.**

Tanto la doctrina como la legislación nos hace referencia a una serie de principios que gobiernan el procedimiento registral, los cuales examinaremos en el orden siguiente:

1. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.
2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.
3. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.
4. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.
5. PRINCIPIO DE ROGACION.
6. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.
7. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.
8. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.
- 9: PRINCIPIO DE LEGITIMACION.
- 10.PRINCIPIO DE FE PUBLICA.

**1.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.-** Por este principio se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos fuera del registro, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunta exactitud de que son investidos debido a la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio precisa la influencia que ejerce el registro en los derechos sobre inmuebles y decide también si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el "negocio dispositivo" provoque el efecto jurídico.

**Necesidad de la Inscripción.-** Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: Por una parte, cuando la inscripción es forzosa, por exigirse en forma coercitiva, sujeta a plazos y a sanciones y que en el caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; en cuando el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico

El que rige entre nosotros, es de un término medio, en el que la inscripción es voluntaria, por no existir la obligación de llevarla a cabo en un plazo determinado, ni se puede sancionar por no efectuarla, ya que no puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros solo puede inscribirse a solicitud de parte (rogación); de tal manera que, si no es obligatoria, si es "indispensable" llevarla a cabo, ya que de otra manera el titular del derecho no podría hacer surtir sus efectos.

**2.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.-** Este principio puede considerarse como el centro rector del procedimiento registral, en nuestro país, ya que contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral, ya que éste impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos. Con fundamento en este principio, se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es sometiendo los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación Registral.

El interés público y el prestigio que debe tener la institución del registro para salvaguardar la estabilidad del Derecho Inmobiliario, hacen indispensable que en todo buen sistema registral, no se inscriban actos jurídicos o Contratos Contrarios a las leyes o que sean ineficaces.

Por esta razón es tan importante la función calificadora del registrador, desempeñada por un funcionario competente y preparado, que lleve a cabo la calificación del título cuya inscripción se pretenda.

Para que el principio de fe pública registral pueda surtir efectos, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral.

**3.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.-** Este principio responde a la necesidad de determinar entre dos o más títulos registrales opuestos o contradictorios

La contradicción puede darse de dos formas o tipos:

- a) Cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible: por ejemplo, dos ventas de una misma cosa. Este es el caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.
  
- b) Cuando se trata de derechos que aunque pueden coexistir por la naturaleza del acto, exijan un puesto diferente, como por ejemplo: cuando dos o más hipotecas gravan una misma cosa, la coexistencia, aquí si es posible, pero en diferente orden, conocido como Rango.

El rango no es un derecho, pero produce derechos de preferencia, especialmente en la ejecución forzosa, además tiene un valor patrimonial; de ahí que los derechos que se derivan de él sean negociables objeto de permuta, reserva o renuncia por pactos o convenios particulares.

Roca Sastre nos dice al respecto: "El principio de prioridad, es aquel en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa al Registro de la Propiedad, se antepone, con preferencia excluyente a cualquier acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial no hubiere ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior".<sup>3</sup>

En materia registral, este principio da una nueva aplicación a la regla "PRIOIIN TEMPORE POTOP INJURE" queda modificada en la siguiente forma: el primero en solicitar la inscripción, es conceptuado el primero en derecho. La fecha del otorgamiento de un acto cede ante la de inscripción o asiento registral; en el Art. 2866 del Código Civil vigente en el Estado de México establece que el registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el título se hubiere presentado; y refiriéndonos al contrato de compraventa, hay que tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, contenida en los artículos 2123 y 2124 del ordenamiento citado, así como el Art. 2120 que dice: Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

El Principio de Prioridad se encuentra reglamentado por los artículos 2867 y 2868 del Código Civil antes citado que en su parte dice: que la anotación preventiva surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación.

El factor tiempo tiene una gran importancia, tanto en el derecho sustantivo como en el derecho adjetivo, y como consecuencia de éste, nacen y fenecen derechos y obligaciones, a este hecho apunta el término (prelación) tal y como se emplea en la legislación Registral.

---

<sup>3</sup> Roca Sastre y Roca Munguill, Derecho Hipotecario, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979, Pág. 229

**El término legal, es el que se fija para la vigencia de los avisos preventivos notariales.**

**4.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.-** Es el principio registral por excelencia, ya que éste no puede concebirse sin el Registro Público de la Propiedad, el que ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; comenzando por la declaración expresa de que el Registro es público y que concede a toda persona que lo solicite, sin excepción alguna, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren y así enterarse de los asientos o de los documentos archivados relacionados con los mismos.

Nuestro Código Civil del Estado de México consagra este principio en su artículo 2853, al establecer que el Registro será público y que los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a todo aquel que lo solicite, sobre las inscripciones que obren en los libros, y los registradores también están obligados a expedir copias y entregar los documentos necesarios que certifiquen la situación legal de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos sobre los mismos a las personas que se los soliciten.

En países con sistemas constitutivos o sustantivos, lo que no esta registrado, no existe. En México, donde no rigen esos sistemas sino el que llamamos Sistema Declarativo (que es un término medio entre éste y los de tipo germánico), lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes. Entre nosotros, el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no esté inscrito produce todos sus efectos entre ellos. Inclusive lo no registrado produce efectos a favor de tercero.

**5.- PRINCIPIO DE ROGACION.-** Este principio consiste en la petición de la parte interesada, ya sea por mandato judicial o administrativo, dirigido al Registrador con el propósito de que proceda a la inscripción de un acto determinado, ya que el Registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente vaya a dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancias es lo que se conoce con el nombre de "Principio de Rogación".

En nuestro derecho la inscripción es rogada, como lo establece el artículo 2869 del Código Civil vigente en el Estado de México, "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por todo lo que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Se puede deducir que basta con la simple presentación del título, para que deba efectuarse la inscripción, y que no se requiere solicitud escrita o verbal.

Solo en caso de registro parcial, por la naturaleza de las cosas, se requerirá una solicitud escrita; pero esa solicitud casi siempre irá en el texto del documento que ha de registrarse.

**6.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-** Para su mayor comprensión de este Principio de Consentimiento debemos partir de la idea de que las inscripciones o anotaciones registrales siempre van en perjuicio de alguna persona; es decir debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

En nuestro Sistema Mexicano sólo basta el consentimiento para poder transmitir la propiedad.

El Principio de Consentimiento tiene su aplicación en los artículos 2869 y 2870 de nuestro Código Civil vigente en el Estado de México.

El Principio de Consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a su creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de sus efectos registrales, en cuanto al primer caso, es la inscripción o el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento, este acto puede producir efectos jurídicos, modificando o extinguiendo derechos y obligaciones, para que sea anotable en el registro es necesario el consentimiento del titular.

**7.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-** También llamado de Tracto Continúo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es considerado como un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro encadenado de causantes o sucesos en forma eslabonada, registrando en serie los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana. De manera que en los asientos registrales puede seguirse la historia completa de cada finca, formando una serie eslabonada sistemáticamente recogida en los libros registrales, de modo que toda

transmisión o extinción de derechos se produzca como resultado de la voluntad del titular registral, con excepción de las adquisiciones originarias en las que el derecho no deriva de un titular anterior, como es el caso de la primera inscripción llamada inmatriculación.

Este principio consiste en que los libros registrales deben guardar el orden del encadenamiento de causante a sucesor, de esto resulta la posibilidad de inscribir los derechos de transferente inscrito y la prohibición de no inscribir los actos que no emanen de él. El principio de legitimación que atribuye exactitud a los asientos registrales.

Este principio tiene dos aspectos; sustantivo o civil y adjetivo o formal. El primero tiene en cuenta el momento de efectuar el registro de un acto inscribible; la persona que aparezca como transmitente debe figurar inscrita previamente en el registro. El segundo consiste en la inscripción de varios actos al mismo tiempo en inscripciones separadas sin amalgamarlas en un solo asiento, circunstancia que no impide que se cumpla con el precepto de estar "Previamente" inscrito el derecho del titular, esto es lo que en la doctrina se conoce con el nombre de tracto comprimido o abreviado.

En nuestra legislación no está definido el principio de referencia; pero el artículo 2879 del Código Civil lo reconoce y sanciona, de ahí que los actos de disposición o gravamen deben aparecer derivados de la voluntad del titular inscrito; sin dicha voluntad no puede operar variación alguna en la titularidad. Logrando con esto, la coincidencia del mundo real con el mundo registral, ya que logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca.

**8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-** Este principio es una secuela o complemento del principio de publicidad, ya que para que la publicidad registral sea completa, es preciso que los derechos reales, figuren en el registro con plena determinación de su extensión o alcance. Surge de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos así como por la aptitud que él mismo ha alcanzado, se le ha llamado Principio de Determinación, tal vez esta designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la "generalidad" de las hipotecas.

El ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso; ya que en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular, individualizándolo es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno de ellos.

En la actualidad, este principio tiene su fundamento en el Art. 2906 del Código Civil vigente en el Estado de México, que señala: " Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes":

La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constará en el título, o la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; así como el Art. 2771 del mismo ordenamiento vigente, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así también con el Art. 2764 se establece la obligación de determinar la porción del crédito por lo que responde cada finca, cuando sean varias las que garanticen el mismo crédito.

**9.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.-** Consiste en la presunción de que el derecho inscrito en el registro, exista en favor del titular en la forma expresada por el asiento, admitiendo dicha presunción prueba en contrario, el contenido del registro prevalece sólo de momento frente a la realidad jurídica, hasta en tanto se comprueba por los medios correspondientes la inexactitud de aquel, ya que mientras la persona tenga la calidad de titular registral y mientras no se demuestre la inexactitud del registro, debemos creer en la exactitud del mismo.

Los Artículos 2899 y 2901 del Código Civil del Estado de México, establecen en favor del titular de una inscripción en los libros del registro una presunción "JURIS TANTUM" de exactitud de contenido, o sea, que establece que prevalezca el derecho del verdadero titular registral, frente a un titular registral solo aparente; es decir, que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho; así como también no pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean coparticipes.

Lo anterior nos lleva a concluir que pueden presentarse al margen de lo inscrito situaciones jurídicas con un mejor derecho que concuerde con la realidad, de ahí que las inscripciones en el registro gocen solo de una presunción "JURIS TANTUM" y no "JURIS ET DE JURE" que sería el ideal de lo registrado.

Sin embargo, mientras no sea procedente la cancelación de la inscripción o se haya presentado la solicitud de la misma, lo asentado en los libros del registro

predominará sobre la realidad jurídica respecto a los terceros adquirentes a título oneroso de buena fe.

**10.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA.-** Es el poder que compete al funcionamiento para dar vida a las relaciones jurídicas constituyendo una garantía de autenticidad.

Consideramos que a ésta corresponde la Fe Pública de que se encuentra investido el registrador de la propiedad, por tener la facultad de certificar la verdad de los hechos ocurridos en los procedimientos de la administración pública.

El Principio de la Fe Pública constituye la manifestación más importante del superior principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora, por ser JURIS TANTUM, resulta insuficiente para conseguir seguridad y protección plenos en el tráfico jurídico de inmuebles. Para alcanzar tal objetivo las legislaciones de desenvolvimiento técnico avanzado han creado el principio de Fe Pública Registral, según el cual el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición.

## **CAPITULO III**

### **SISTEMAS REGISTRALES**

### III. SISTEMAS REGISTRALES

Como es sabido y notorio, en la historia Registral no han existido (Sistemas de Registración) puros y genuinos, ya que siempre se han mezclado unos con otros en forma complementaria.

Los sistemas registrales, tienen la tendencia de dar un mayor fortalecimiento a la institución del Registro Público de la Propiedad y además la finalidad de dar seguridad al tráfico inmobiliario.

Para su estudio los podemos definir como conjuntos ordenados de principios establecidos por las leyes o por las doctrinas, para regular las relaciones jurídicas establecidas sobre los bienes inmuebles, a través de la institución denominada Registro Público de la Propiedad.

El fortalecimiento de los Sistemas registrales se muestra variable según los distintos tipos de régimen hipotecario que domine en cada país. Siendo por esto que es difícil encontrar un criterio que permita hacer una clasificación sistemática ya que, lo único que puede hacerse es presentar por separado los sistemas que tienen una característica propia suficiente para poder distinguirse de otros, prescindiendo de las diferencias que pueda haber entre unas y otras legislaciones.

En la actualidad puede hablarse de estos sistemas, que en algunos casos y en determinados lugares se practican, llegando a percibir, que atendiendo a la forma de inscripción ó a los efectos que ella produce, podemos hacer una clasificación desde dos puntos de vista:

**1. Atendiendo a la forma de llevar a cabo las inscripciones o asientos en el Registro.**

**2. Atendiendo a los efectos que el Registro Produce.**

Según la forma en que se lleve a cabo, pueden ser numerosos los sistemas de registración atendiendo a su funcionamiento, a su creación, a las necesidades y finalidades; se puede decir que al adentrarse al estudio de los diferentes Sistemas Registrales, deben seguirse pautas que se describen y se comparan en relación con la técnica y procedimiento que al efecto se emplea en diferentes países, creando así determinados patrones ó prototipos de la actividad Registral, esta forma de proceder debe ser legítima desde un punto de vista metodológico, que nos conduzca a una comprensión más cabal del objeto.

**I. En cuanto a su forma los Sistemas Registrales se clasifican en:**

- a) Sistema de Folio Real
- b) Sistema de Libros
- c) Sistema de transcripción

**II. Según la eficacia concedida en la inscripción pueden contemplarse distintos efectos que el Registro produce:**

**A) Efectos de hecho.-** Estos efectos son comunes a todos los registros, ya que en todos ellos el asiento existe y tiene un carácter informativo, además puede ser consultado por cualquier persona interesada en el acto, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.

B) Efectos probatorios.- El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

C) El Registro es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad, para producir la eficacia en contra de terceros (Sistema Declarativo) o la eficacia o validez misma del acto (Sistema Constitutivo) y cuando la inscripción del acto constituye un elemento de existencia (Sistema Sustantivo).

#### **1.- SISTEMA CONSTITUTIVO.**

En este sistema, el derecho a ser dueño de algo, nace con el contrato mismo, pero requiere para su perfeccionamiento, ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ésta inscripción no es potestativa sino obligatoria.

En nuestro país hay dos figuras jurídicas en las cuales el Registro se convierte en constitutivo de derechos: tratándose de Asociaciones y Sociedades Civiles; las cuales deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que se puedan producir sus efectos contra terceros.

Este sistema existe actualmente y se práctica con toda su fuerza en Alemania.

Sistema Alemán.- Esta contenido en el código civil, vigente desde el año de 1900, y en la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde el año de 1936.

Aparece con este sistema el carácter constitutivo de la inscripción, a través de los conceptos de integridad y exactitud del asiento registral, en este sistema,

en el que la calificación comprende la capacidad e identidad de los otorgantes, la legitimación del representante y la naturaleza del derecho inscribible, constituye uno de los sistemas que se consideran más exactos.

En esta Nación, Cuna del Folio Real, el registro es constitutivo del Derecho Real y la inscripción tiene efectos convalidantes, en el que ésta determina el rango y tiene una doble eficacia:

1. Se presume que los derechos inscritos existen tal y como están registrados.
2. La inscripción es plenamente eficaz a cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

La protección del Registro Alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas, ni a las circunstancias personales de los contratantes. El Sistema Alemán es el sistema del llamado tipo absoluto, o de sustantividad de la inscripción, considerado el más perfecto que se conoce. Es obligatoria la inscripción y el procedimiento se realiza ante el encargado del Registro, ante el magistrado judicial, funcionario público que aprueba la transmisión de la propiedad y la constitución de los derechos reales, así se obliga al estado a intervenir en la adjudicación, transmisión y extinción de derechos reales.

## **2.- SISTEMA DECLARATIVO.**

Este sistema se práctica actualmente en el Estado de México. El Licenciado Carral y de Teresa, en su obra "Derecho Notarial y Registral" dice:

"La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro"<sup>4</sup>

Esto quiere decir que el derecho nace extraregistralmente.

El Sistema Declarativo cuyos efectos se alejan del Sistema Constitutivo, es el que rige en Francia, por eso se pone como prototipo del Sistema Declarativo. Como hago mención con anterioridad, en México se sigue el Sistema Declarativo para el dominio y constitutivo para la hipoteca.

El Código Civil del Estado de México, con fundamento en el Artículo 2859, nos previene que: los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros. La inscripción servirá para perfeccionar el derecho real a favor del titular, para hacer que su derecho surta sus efectos "erga omnes" y no sólo "inter partes", en esa forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica.

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 la de dar publicidad al acto y no constituir el derecho, como en el caso que lo demuestra, la circunstancia de un contrato de compraventa, es legalmente perfecto y es obligatorio por el solo hecho del consentimiento de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada

---

<sup>4</sup> Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Registral, Edit. Porrúa, S.A., México 1981, pag. 230

ni el segundo satisfecho, y no porque la operación sea inscrita o haya dejado de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Este sistema circunscribe la calificación registral del examen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, si contraviene disposiciones de orden público, si proviene de autoridad notoriamente incompetente, o si del registro surge algún obstáculo, se examina además la capacidad de los otorgantes y su representación, así como si el título presentado es de los que deban inscribirse y si reúne las circunstancias necesarias para su inscripción.

El Registro Público Mexicano no es sólo un Registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades civiles y asociaciones, las fundaciones de beneficencia privada, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.

El Sistema Registral en México en cuanto a su forma, sigue la técnica de transcripción, es declarativo y no es obligatorio sino necesario.

### **3.- SISTEMA SUSTANTIVO.**

Este Sistema consiste, en que el Registro Público constituye un elemento de existencia, porque es el propio registro la inscripción de tal acto, el medio por el cual se adquiere la propiedad y dominio de los bienes inmuebles y sus raíces estriban en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la Corona, y que solo se consideraba propietario al que aparecía inscrito en el libro del registro.

Este Sistema es considerado, como el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que este opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones Sustantivas, si no es el Sistema Australiano, habiendo existido en el antiguo Sistema Alemán. En los lugares donde se acepte la inscripción Sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

A este Sistema se le conoce también como "Acta Torrens" y se práctica actualmente solo en Australia. Este Sistema rigió primero en Africa del Sur desde el año de 1858.

Es conocido como Sistema de "Acta Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, e instaurado por vez primera en el Sur de Australia en virtud de la Real Property Act. De 1858. Lo que Torrens se proponía, era: dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia.

#### **4. SISTEMA DE FOLIO REAL.**

El Sistema de Folio Real, se define, como el instrumento destinado a la realización material de la Publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de valides precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

El Folio Real tiende a evitar que el Historial Jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inexplicable red de notas relacionadas.

Con este Sistema se ha desplazado la dinámica registral, que son incongruentes con las necesidades y demandas del momento actual, y se pretende alcanzar la Seguridad Jurídica en su plenitud

Para los efectos del Registro Público de la Propiedad, se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas en forma de carpeta destinadas a contener los asientos de presentación y la hoja u hojas en que se contengan las inscripciones y anotaciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, consideradas en su unidad, dicha carpeta consta de tres partes, en la primera parte se anotan los cambios de propietarios en la segunda parte se inscriben todos los gravámenes y derechos reales, y en la tercera parte se llevan a cabo las anotaciones preventivas.

El Folio Real, al igual que el Folio Mercantil, consiste en una cartulina plegada en tres partes homólogas, cada una de las cuales se empleará de la manera siguiente, en forma detallada.

Según la naturaleza de los bienes a inscribir, se establecen cuatro tipos de folio que se identifican por el color de la ceja superior derecha del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles; la ceja rosa identifica a los folios destinados a operaciones sobre bienes muebles; la ceja anaranjada es privativa, de los folios que contendrán inscripciones relativas a personas morales de carácter civil; por último, la ceja verde, corresponde a los folios mercantiles.

Las cejas coloreadas referidas en el párrafo que antecede contienen, en la parte superior derecha, un espacio en el que deberá imprimirse el número

**progresivo que corresponda al folio respectivo, en la parte lateral, también del lado derecho y por ambas caras, sendas series de números dígitos que se emplearán para señalar, en su caso el número de "Folios auxiliares" que se relacionen con el "Folio Matriz".**

**Se entiende por Folio Matriz, el primero de una serie en que se contengan inscripciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral, cuando el volumen de dichas inscripciones así lo requiera. Serán folios auxiliares los demás que integren una misma serie. En el caso especial de inmuebles sujetos al régimen de condominio, el Folio Matriz contendrá todos los datos referentes a los elementos comunes de finca, y se abrirá un folio auxiliar por cada una de las unidades pertenecientes a los diversos condominios. Tratándose de los Folios Reales destinados a bienes inmuebles, en la parte superior izquierda de la ceja a que se ha hecho referencia, deberá constar, si lo hubiere, el número catastral de la finca respectiva.**

**Atendiendo a la forma en que ha de inscribirse el Folio Real, la portada de éste se corresponde con el anverso de su parte central. En dicha portada aparecen, aparte del encabezamiento indicador del departamento y Dirección General que tienen a su cargo la impartición de los servicios registrales, diversos espacios en que se contendrán, según lo indican los respectivos rubros: la autorización del Folio, los antecedentes registrales como consten del libro respectivo, con arreglo al Sistema hasta ahora en uso, y los datos de identificación de la finca de que se trate.**

**El Folio Real siendo un sustituto de los libros de inscripciones, no es de esperar que su empleo presente serias dificultades para el personal encargado de practicar los asientos; en seguida se detalla la forma de proceder, en cada caso,**

según la especie de inscripción que haya de practicarse y el tipo de folio que deba de contenerla; dadas las limitaciones de los espacios disponibles. los asientos deberán efectuarse a máquina y a renglón seguido, pudiendo emplearse expresiones abreviadas a efecto de reducir a un mínimo los textos respectivos, siempre y cuando ello no imposibilite el claro entendimiento de sus contenidos.

### **FOLIO REAL RELATIVO A BIENES INMUEBLES.**

Como lo dije con anterioridad el Folio Real, desplegado en toda su longitud, consta de tres partes, a cada una de las cuales corresponde un color distinto.

La primera parte, de color amarillo, se destina a "inscripciones de propiedad" y contiene varias columnas en las que se toma razón: del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al registrador responsable, en la columna central, que es de mayores proporciones, se practicará la descripción condensada del acto o contrato de que se trate, con expresión de todos aquellos datos que previene el código civil y prestando estricta observancia a las disposiciones que, al respecto, contiene el reglamento de la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del registrador bajo cuya responsabilidad se efectúe la inscripción.

La parte segunda y central del Folio Real es de color rosa y se destina a las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca respectiva, limitaciones de Dominio a que está sujeta la misma y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que aparezca afectada. Las columnas en que se subdivide esta segunda parte, son exactamente iguales a las de la primera parte, salvo la relativa a la del acto o contrato a inscribir, cuyo encabezado, obviamente,

es distinto, no obstante lo cual la forma de operar, en este caso, no difiere de la ya descrita.

La parte tercera e inferior del folio es de color verde y se ocupa para practicar todos aquellos asientos que, por disposición de la ley y reglamento respectivo, solo tienen carácter de "anotación preventiva", debiendo procederse a dichas anotaciones con arreglo a los lineamientos ya señalados, tomando en cuenta que las columnas en que se subdivide esta parte del folio, responden a las mismas exigencias que las anteriores.

#### **5.- SISTEMA DE LIBROS.**

La forma clásica del proceder material del registro es y ha sido la del Sistema de libros con características técnicas, para obtener una seguridad jurídica plena. En ellos se contiene la substancia misma del Registro Público de la Propiedad y, por lo tanto, son el medio de información veraz y eficiente para realizar validamente operaciones y actos jurídicos susceptibles de ingresar al mundo registral.

La palabra libro proviene del griego *byblos* y del latín *liber libri*, significa: la reunión de hojas de papel, cocidas y encuadernadas, para integrar una unidad o volumen.

En realidad la aparición de los libros significa, en la historia de la humanidad, el amanecer esplendoroso, del orden de la cultura y su forma de perpetuación, difusión y enseñanza.

La escritura como medio de comunicación, llega al clímax a través de libro y éste adquiere el carácter de patrimonio universal del ser humano.

El pensamiento, las ideas, la ciencia, ideologías, tendencias y sensibilidad del hombre, se materializan en manuscritos y después en letras de molde, para nutrir el intelecto y el espíritu de quienes pretenden redimirse de la ignorancia, para así encaminarse a la superación.

Los beneficios que el libro ha proporcionado son múltiples en diversos órdenes de la vida, ya que también es el instrumento material en donde se hacen constar actos jurídicos, convirtiéndose en estos casos, en documentos con efectos de gran recuperación en el medio jurídico.

Ejemplo evidente de estos es el Registro Público de la Propiedad, institución que desde su creación en el derecho Francés, implantó un Sistema de libros, en donde su creación el "Conservador de Hipotecas", daba publicidad a los actos jurídicos que hacia constar en ellos.

En otros Sistemas, la publicidad se lleva a cabo, también, por medio de los libros.

En el estado de México, desde el año de 1870, año en que se instituyó el Registro Público, se ha venido utilizando este mismo Sistema, según el destino que se les de como lo expongo con anterioridad en este mismo tema, los libros se dividen en tres secciones que constituyen las tres grandes divisiones en las que los bienes tienen acomodo en el Registro Público.

Las secciones primera, segunda y tercera, están destinadas, respectivamente, al registro de bienes inmuebles, muebles y personas morales. De acuerdo a la trascendencia de los actos que contiene cada una de las Secciones, se le concede mayor importancia a los de la Sección Primera, por la significación que tienen los bienes raíces en nuestra idiosincrasia nacionalista y, también por el monto de las operaciones que se realizan, especialmente en ciertas áreas urbanas en donde adquieren valor económico de consideración, siendo estos los que exigen mayores solemnidades para sus tráfico, transmisión o gravamen, por la seguridad jurídica con la que deben ser protegidos.

Los libros del Registro en general constarán de ciento cincuenta hojas, de cincuenta centímetros de largo. Los destinados a la propiedad inmueble tendrán hojas de cuarenta y cuatro centímetros de ancho, con márgenes de once centímetros a los lados izquierdo y derecho.

Las hojas de los demás libros, tendrán treinta y tres centímetros de ancho, con margen a la izquierda de una tercera parte y al margen derecho un espacio de dos centímetros.

Los libros deberán estar empastados y protegidos adecuadamente.

Las medidas específicas de los libros, son las necesarias para dar cabida a las inscripciones y anotaciones, y el tamaño de los mismos hace sencillos manejo dentro de la oficina.

Cada página se divide en tres espacios: uno central de veintidós centímetros y dos laterales de once centímetros de ancho cada uno. Se destinan, el principal, para las inscripciones, y los laterales, para toda clase de anotaciones

marginales. Estas tienen por objeto que los actos relacionados con una inscripción, queden referidos a éstas. Con el número de anotaciones que sean necesarias y tengan cabida a lo largo del espacio central, logrando así una síntesis de la historia registral del inmueble. Los actos y documentos que se hagan constar, estarán referidos a la propiedad o posesión originaria, con sus limitaciones y modalidades.

Con excepción de los libros destinados a la sección primera, se deduce que todos los demás tendrán treinta y tres centímetros de ancho, incluyendo un solo margen de once centímetros equivalente a la tercera parte de la superficie utilizable de cada página. En estos espacios, se asentarán, igualmente, las inscripciones, en el principal, y las anotaciones de cualquier clase, en el único margen que se localiza a la izquierda de aquel.

Por razones de formato, se reserva al extremo derecho de las páginas un pequeño espacio de dos centímetros, que reglamentariamente tiene por objeto componer la figura o esquema de cada página.

## **6.- SISTEMA DE TRANSCRIPCION.**

Dentro del Sistema de libros existe este sistema y es por el cual se reproduce en forma literal el título.

La característica de este Sistema radica en el principio según el cual la propiedad se transmite subjetiva y no objetivamente, es decir, que la transmisión se opera por el solo efecto de la soberana voluntad de las partes manifestadas en el contrato, y no en virtud de la entrega material y efectiva de la cosa. Se han dispuesto normas sobre el Registro de la Propiedad a base de la transcripción en

protocolos especiales, de todos los actos inherentes a la transmisión inmobiliaria y a la constitución de Derechos Reales.

La transcripción, consiste en la inserción en el Registro, de los actos y contratos que deben anotarse en el: equivalente a reducir el instrumento a matriz en los libros, quedando como constancia del acto antes señalado una copia fiel y exacta en el Registro, del instrumento, formando parte de un encuadernado al cual se le dará el nombre de legajo o para cualquier consulta referente al mismo.

Ejemplo de ello es el que en seguida se detalla referente a una operación de compraventa.

TLALNEPANTLA, MEXICO A 12.10 HRS. DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1996.-  
EL LIC. ENRIQUE CRUZ GUERRERO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y  
DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO, ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS DE  
NAUCALPAN Y HUIXQUILUCAN, INSCRIBE TESTIMONIO DE LA ESC. 16,026  
OTORGADA ANTE LA FE DEL NOTARIO 28 DE TLALNEPANTLA.-  
OPERACIÓN: COMPRAVENTA.- VENDEDOR: LA EMPRESA DENOMINADA  
PROMOTORA CIDROS, S.A. DE C.V., DEBIDAMENTE REPRESENTADA.-  
COMPRADOR: FRANCISCO JAVIER RUANOVA FERNANDEZ ALONSO,  
QUIEN COMPRA PARA SI.- INMUEBLE: EL DEPTO. MARCADO CON EL  
NUMERO 403 DE LA TORRE "TRES" SECCION A EN PROCESO DE  
CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO MARCADO CON EL NUMERO 31  
CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO RESIDENCIAL BOSQUES DE  
CIDROS, CON SUS ANEXOS CONSISTENTES EN LA BODEGA NUMERO 60  
UBICADA EN EL AREA DE BODEGAS DE LA SECCION A Y EL DERECHO DE  
USO EXCLUSIVO DE LOS EST. 33 Y 34, UBICADO EN EL CAMINO ANTIGUO A  
TECAMACHALCO, EL OLIVO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE

HUIXQUILUCAN, DISTRITO DE TLALNEPANTLA, ESTADO DE MEXICO.- SUP.  
128.060 M2. SUP. EST.: 19.360 M2.- SUP. BODEGA: 3.720 M2.- CON LAS  
MEDIDAS Y LINDEROS DESCRITOS EN EL LEGAJO RESPECTIVO.- ES  
PRECIO DE N\$ 650,000.00 M.N.- SE AGREGA COPIA SIMPLE COTEJADA DEL  
DOCUMENTO INSCRITO AL APENDICE DE ESTE VOLUMEN CON EL  
NUMERO DE ESTA PARTIDA.- SURTE SUS EFECTOS A PARTIR DE LA  
FECHA DE SU PRESENTACION.-----  
DOY FE.-----

176-1344-1º. I.-

ANTECEDENTES: PART. 801/BIS VOL. 1319 LIB. 1º SECC. I. -----

**CAPITULO IV**

**INSEGURIDAD JURIDICA Y SUS EFECTOS EN LOS  
LIBROS DETERIORADOS**

#### **IV. INSEGURIDAD JURIDICA Y SUS EFECTOS EN LOS LIBROS DETERIORADOS**

##### **1.- FINES DEL REGISTRO.**

Al hablar de Fines del Registro, me quiero referir a lo que se pretende; es decir, al resultado y efectos de la inscripción o anotación registral.

Los Fines del Registro son: principales y accesorios.

A los primeros podemos clasificarlos en inmediatos y mediatos:

1. El Fin Principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente;
2. El Fin Principal mediato, es la seguridad jurídica que la inscripción o anotación del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la Fe Pública Registral.

El Fin accesorio del Registro, se traduce en que, los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí sólo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la Ley.

Están encaminados a la legitimación que finca una presunción JURIS ET DE JURE, en favor del contenido de los asientos del Registro, en base al contenido de Fe Pública Registral de la que está investido.

Esto significa que la legitimación da a los asientos registrales la presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestre discordia entre el Registro y la realidad, es decir, que como presunción JURIS TANTUM, impone la Credibilidad del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud.

Como la finalidad de los asientos del Registro es hacer constar la existencia de un derecho o bien su extinción; se presume que los derechos existen tal como los publica el Registro o bien, se presume que los derechos que constan en asientos cancelados han quedado extinguidos. Al titular de un derecho inscrito se le debe tratar como si realmente fuese tal titular; al titular de un asiento cancelado debe tratársele como si hubiera dejado de serlo.

Así el Registro Público de la Propiedad tiene como fin una vez que el titular del Derecho se ha legitimado otorgarle la facultad de disposición, pero la presunción legitimadora, por JURIS TANTUM, resulta insuficiente para conseguir seguridad y protección plenas en el tráfico jurídico de inmuebles, por ello es indispensable el principio de la fe pública registral, según el cual el Registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente de buena fe que contrató confiado en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición.

### **TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PUBLICO.**

**TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.-** Es toda aquella persona extraña a un acto o contrato, por no existir relación jurídica con alguna de las partes, y solo tienen la obligación general de respeto o abstención sobre dicho acto, este concepto es el resultado de la interpretación a contrario sensu del Artículo 1625

del Código Civil vigente en el estado de México, que en su parte conducente dice: "Los Contratos...desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley" Estas personas que no forman parte de la relación jurídica, son el resto de la sociedad que tienen el deber de respeto o abstención del acto.

**TERCER ADQUIRENTE.-** Es aquella persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, referente a lo que es el objeto del mismo.

**TERCERO REGISTRAL.-** Es la persona que ha entrado a formar parte en una relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el Registro Público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el Registro citado.

Requisitos para ser Tercero Registral. Para que la Fe Pública registral legitime al Tercero Registral se requiere:

- Haber adquirido de buena fe.
- Haber adquirido a título oneroso.
- Haber hecho la revisión del tracto sucesivo.
- Haber celebrado su contrato, basándose en el contenido de los asientos registrales.
- Haber adquirido del titular registral.
- Que haya registrado su contrato.

**TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO PÚBLICO.-** Los beneficiados con el Registro Público son las personas que habiendo celebrado un contrato, de buena fe, a título oneroso, que hicieron la revisión del Tracto Sucesivo, contrataron confiadas en el contenido de los asientos registrales, adquirieron del titular registral y para cumplir con la ley perfeccionando el acto jurídico, procedieron a registrarlo. Los beneficiados con el Registro Público, son aquellos que una vez celebrado su acto proceden a inscribirlo para darle publicidad frente a terceros; en caso de controversia el contenido de los asientos registrales los protege, pero en el supuesto de haber adquirido con dolo, mala fe, debe prevalecer la ley, la justicia sobre la seguridad registral, en beneficio del interés del legítimo propietario.

Al respecto los Artículos 2859 y 2861 del Código Civil en su parte conducente reglamentan:

"La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de éste código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros..."

"Los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a Terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro.

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

**TERCEROS PERJUDICADOS CON EL REGISTRO PUBLICO.-** Todo individuo, que haya celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como lo manda la ley, es perjudicado en sus derechos, al no ser oponible frente a terceros. Tampoco protegerá el Registro Público al que haya adquirido, con mala fe, a título gratuito, sin haber hecho la revisión del Tracto Sucesivo, o que haciéndola se desprenden errores o irregularidades registrales, que afecten el fondo del contrato, o no haber registrado un convenio

Aparte del Artículo 2861 ya citado anteriormente, los Artículos 2859 y 2863 del Código Civil norman que:

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

"Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el registro relativo a bienes inmuebles y derechos.....".

#### **A) INSCRIPCION.**

La inscripción en el procedimiento registral, de acuerdo con la doctrina, es el acto por medio del cual el encargado del Registro, plasma en los libros, el acto o los actos jurídicos que le son presentados para tales efectos.

Todas las inscripciones, anotaciones o cancelaciones aptas para su registro, deben constar, obviamente, por escrito en los libros y autorizados al

respecto. Desde la época en que se principiaron a realizar las primeras inscripciones y anotaciones registrales, se utilizó la forma manuscrita, la cual ha sido suplida por las inscripciones hechas a máquina de escribir común y corriente, como las que se usan en las fabricas y oficinas.

A partir de la vigencia del actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, la Dirección de dicha institución adoptó el sistema llamado "Dito" conocido vulgarmente como "inscripción con gelatina", el cual permite mayor legibilidad del contenido de los asientos, que facilita y agiliza las tareas de acuerdo a las necesidades registrales. Es de suponerse, que este Sistema ha dado buenos resultados, ya que ha sido implantado en todas las oficinas registrales del Estado de México.

El Reglamento antes citado, en el Artículo 38 ordena:

"Todos los asientos se inscribirán con claridad, con tinta, utilizando el sistema que se estime más adecuado autorizado por la Dirección, sin que se permitan correcciones o enmendaduras. Cuando hubiere alguna equivocación y se advierta antes de firmarse el asiento, se harán las entrerrenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, de modo que se puedan leer y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión de NO VALE y lo entrerrenglonado con la expresión de SI VALE. La firma que autorice el asiento se pondrá en el renglón inmediato al mismo. Después de firmado un asiento por el registrador, los errores materiales o de concepto que en ellos se hubieren cometido, sólo podrán corregirse en la forma y términos indicados en el Código Civil y en el reglamento. En las inscripciones y anotaciones preventivas no se emplearán abreviaturas, y las cantidades deberán escribirse con letra.

**En nuestro Estado se deben de observar las disposiciones del Código Civil, la inscripción debe de contener en los términos del Artículo 2906:**

- I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecté el derecho que deba inscribirse; su medida superficial nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior;**
- II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata;**
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las Fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deba expresarse en el título;**
- IV. Tratándose de Hipotecas, la Obligación garantizada; la fecha en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; los réditos que se causaren y la fecha desde que deban correr;**
- V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellos de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;**
- VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y**
- VII. La fecha del título, número, si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.**

Las inscripciones seguirán un número progresivo de conformidad con el libro o grupo de libros que se lleven.

El Registrador autorizará con su firma y sello de la oficina todas las inscripciones.

Las inscripciones harán referencia a los anexos que se agreguen a los apéndices correspondientes.

Cuando sean varias fincas o derechos reales impuestos sobre ellos, se anotarán precisando cual finca o derecho fue registrado.

El Artículo 2893 nos hace referencia de los títulos inscribibles y el Artículo 2894 de los anotables.

## **B) SEGURIDAD.**

Una de las tareas fundamentales del Registro Público de la Propiedad es la de brindar seguridad jurídica a los particulares, y se proporciona con las inscripciones efectuadas en el mismo.

Toda inscripción practicada en la institución de la que tratamos, se tiene por verdad legal, ya que en el Procedimiento que se sigue hasta lograr la citada inscripción, intervienen diferentes fedatarios públicos.

Asimismo se proporciona, protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de la publicidad, por lo

que la legalidad lleva a la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporte, mediante la legitimación por virtud de la fe pública.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles otorga al Registro Público Valor Probatorio Pleno, significando que las certificaciones expedidas por el Registro Público, surtirán efectos contra terceros (Artículos 391 y 397 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

Asimismo podemos afirmar que la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra es sin duda una de las más altas prioridades en el tráfico inmobiliario de cualquier país y es, a mi juicio, a nuestra institución o la que corresponde proporcionarla de una manera fehaciente, evitando de esta manera, inevitables controversias surgidas de una mala o falsa información.

### **C) PUBLICIDAD.**

Prescindiendo de los antecedentes más remotos que de la publicidad existen en los derechos más antiguos, acudimos a la síntesis sobre los varios medios de publicidad:

- 1) Publicidad de tipo meramente publicitarios; de anuncio, noticia. Pertenecen a este tipo de publicidad los pregones, edictos y demás formas de publicidad de las transmisiones.
- 2) Publicidad en vista de la protección de terceros adquirentes.
- 3) Publicidad de valor constitutivo, se inicia con la implantación de los Sistemas registrales. En ellos tiene especial preponderancia la inscripción en el registro,

variando, en uno y otros Sistemas, según el papel desempeñado por aquella en las transmisiones, desde los que le conceden valor meramente declarativo, hasta los que consagran el principio de fuerza formal o probante de la inscripción.

De estos medios se considera que en la evolución del Registro Público de la Propiedad, existen dos etapas perfectamente definidas:

- a) La que surge de la publicidad no registral, en la que están incluidas la de Grecia, Egipto y Roma.
- b) La que surge de la publicidad registral, a esta etapa corresponden los Registros de Alemania, Francia, España y Australia, principalmente.

La primera etapa se caracteriza por la inexistencia de organización registral alguna, y como consecuencia de ello, la carencia de efectos publicitarios es total.

La segunda etapa tiene como elementos característicos: la existencia de formas solemnes y rígidas, en los actos de transmisión y gravamen del dominio.

Se ahonda en las consecuencias jurídicas de la inscripción misma, la que pone de manifiesto la necesidad de la institución registral, y único medio probatorio de la publicidad. Se inicia también con el nacimiento de los sistemas registrales.

Como simple vocablo enfocado desde el punto de vista del Derecho Registral, significa notificación hecha a terceros, con la finalidad de proteger la buena fe amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y favoreciendo el

**movimiento de la riqueza fundiaria, base de la prosperidad individual y colectiva de un país.**

**Como se señaló con anterioridad, en el principio de publicidad, el Registro es una institución de orden público y de acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 2853 de nuestro Código Civil, en complemento con los Artículos 149, 150 y 163 del Reglamento del Registro Público, el encargado tiene los siguientes deberes jurídicos.**

- I. Deberá de permitir a quien se lo solicite, la consulta de las inscripciones que consten en los libros de registro y de los documentos relacionados con los mismos y que se encuentren archivados.**

**Con ello, se cumple con uno de los fines principales de la institución, pues cualquier interesado en los efectos de una relación jurídica podrá acudir a las oficinas Registrales para ver el alcance y su contenido en lo que le beneficie o perjudique. Así, esta consulta no deberá de tener más límites que las condiciones por el horario de despacho de la oficina y siempre y cuando no se esté trabajando en el libro que se pretenda examinar, el interesado podrá tomar todas las notas que sean necesarias pero no podrá sacar copias, sin certificar, de los asientos ni de los datos agregados en los apéndices.**

- II. Deberá de expedir las copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como las certificaciones de no existencia de asientos de ninguna especie o especie determinada sobre los bienes señalados o a cargo de ciertas personas.**

Las certificaciones o constancias que se expidan por el encargado del Registro y se extienden fundamentándonos en el principio de rogación, es decir, que en este caso, el interesado no solamente quiere constatar físicamente la inscripción, sino que solicita se le extienda por el registrador, certificación de la misma.

Siguiendo la vía de ejemplo mencionada anotamos entre otros los siguientes:

- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN
- CERTIFICADO DE INSCRIPCION
- CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION
- CERTIFICADO DE PROPIEDAD
- CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD
- CERTIFICACION DE PLANOS O DOCUMENTOS DE ARCHIVO

**CERTIFICADO DE DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.-** Es el documento público mediante el cual, el Registrador, como encargado del Registro, hace constar bajo su fe, que al margen de la inscripción, se encuentra o no, anotación alguna que denote la existencia o inexistencia de algún gravamen, que limite el dominio de la propiedad amparada por la inscripción.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCION.-** Es el documento público por medio del cual, el Registrador hace constar bajo su fe, la existencia de una inscripción que no ha sido cancelada, ni extinguido los derechos de la misma, sin expresar la existencia, o no de algún gravamen; Este tipo de certificación, tiene una importante aplicación en la practica judicial, esencialmente, cuando se trata de usucapión o prescripción adquisitiva.

**CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION.-** Es el documento público por el cual el encargado del Registro hace constar bajo su fe, que una vez que han sido revisados los libros que se llevan en la Oficina Registral, se encontró que el bien inmueble delimitado en la solicitud, no aparece registrado en favor de persona alguna, lo anterior se debe a que la Oficina Registral lleva su índice por propietarios y no por inmuebles, haciendo la aclaración que sólo se da en el caso de propiedades rústicas. Este tipo de certificación, tiene la finalidad de evitar la duplicidad de inscripciones.

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD.-** Es el documento Público por medio del cual el Registrador, da fe que una vez revisado el Índice de propiedades, que lleva para el efecto, se encuentra o se encuentran registrados bienes inmuebles a nombre de determinada persona o solicitante.

**CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD.-** Es el documento público por el cual el encargado del Registro hace constar bajo su fe, que una vez que se reviso el Índice correspondiente a propiedades, no se encuentran registrados bienes inmuebles a nombre del solicitante.

**CERTIFICADO DE PLANOS O DOCUMENTOS DE ARCHIVO.-** Es el documento público por el cual el Registrador, da fe que las copias de los apéndices o planos que se extienden, sus originales o copias autorizadas constan en el archivo del Registro Público de la Propiedad.

## **2. CONSECUENCIAS EN LAS INSCRIPCIONES.**

Una vez que se asienta la inscripción en los libros de registro, lo ideal es que cumpla con todos los requisitos que ya han sido señalados y que concuerda el título con lo asentado; sin embargo, puede acontecer que en el momento en que se realice la inscripción se produzca algún error.

### **a) EL ERROR.**

Al respecto, nuestro Código Civil en sus Artículos 2875 y 2876, los clasifica como errores materiales o errores de concepto.

Error material será aquél que se comete cuando existe una discrepancia entre lo asentado y el título, pero sin que afecte la misma a su esencia; en tal caso el interesado podrá solicitar al encargado del Registro la Corrección del mismo, quien deberá de efectuarla sin costo alguno para el interesado; error de concepto existe cuando la discrepancia entre el título y lo asentado en la inscripción es tal, que varía la esencia y el contenido del acto jurídico; en este caso el encargado del Registro no podrá, si lo estima ilícito, variar lo asentado en la inscripción y el interesado tendrá que acudir a la interpretación judicial y en su caso obtener resolución favorable para efectos de que pueda obtener la rectificación de la inscripción viciada.

Debe señalarse, que en tanto no se rectifique la inscripción viciada, la misma surte efectos como si se hubiera efectuado legalmente.

Una vez que sea procedente la rectificación de la inscripción, el encargado del Registro ordenará la práctica de una nueva inscripción en la que se tome en

consideración lo manifestado por el interesado o la autoridad judicial en su caso, el o los documentos que obren agregados al libro de registro y el título presentado, anotándose además los asientos relativos a la inscripción

#### **b) CADUCIDAD.**

Esta produce la extinción del asiento por el simple transcurso del tiempo. En este caso cualquier interesado podrá pedir la cancelación del asiento respectivo.

Las anotaciones caducarán a los tres años, salvo en caso de que la ley les fije un plazo de caducidad más breve, pero antes de que caduque el asiento, por mandato de las autoridades que las decretaron o a petición de parte, podrá prorrogarse su vigencia una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. (Art. 2886 del Código Civil del Estado de México).

#### **LAS ANOTACIONES.**

La anotación es el acto del procedimiento Registral, por el cual el Registrador patentiza situaciones que no afectan la esencia de la inscripción referida, afectando de alguna manera solo su contenido.

Las anotaciones se materializan al margen de la hoja de la inscripción, las inscripciones se realizan en el centro de las hojas de los libros de inscripción, la anotación está sujeta a la existencia de la inscripción, ya que solamente existiendo ésta se podrá efectuar; la anotación es transitoria en oposición a la inscripción, que es definitiva sin duración definida.

Las anotaciones preventivas tienen por objeto: patentizar determinadas situaciones jurídicas o alguna consolidada; la existencia de un procedimiento judicial o garantizar su resultado.

Las anotaciones marginales se clasifican en: Simples notas de relación de asientos y las anotaciones preventivas sobre actos o derechos. (Art. 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Conforme al Artículo 2894 del Código Civil del Estado de México, se anotarán preventivamente:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- I.BIS. Los contratos y convenios otorgados en escritura pública o en documento privado que transfieran la posesión de bienes inmuebles, como preliminar de ventas futuras, sean plenas, con reserva de dominio o bajo condición suspensiva;
- II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales;

**IV. Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;**

De acuerdo con el Artículo 2895 y 2896 del Código Civil, produce el cierre del Registro y por lo tanto éstos bienes inmuebles o derechos reales anotados no podrán gravarse o enajenarse;

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

**VI. Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el Artículo 2704 de este mismo código;**

**VII. Las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal de bienes inmuebles por razones de orden público;**

En cuanto a ésta Fracción, la anotación en el Registro hará constar únicamente la afectación del inmueble al que le recayó la declaración bastando la publicación del decreto en la gaceta de gobierno del Estado para que queden sujetas a los resultados del mismo, el propietario, poseedor o terceros que intervengan en cualquier acto posterior a dicha publicación. La inscripción definitiva se realizará cuando concluya el procedimiento expropiatorio (Artículo 2895 del Código Civil).

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

Esta anotación preventiva, produce el cierre del Registro de acuerdo a la resolución correspondiente, no pudiéndose gravar o enajenar los bienes inmuebles o derechos reales (Artículo 2895 y 2896 del Código Civil).

IX. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con éste Código u otras leyes.

**EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.-** Las inscripciones se extinguen por su cancelación o registro de la transmisión de dominio o del derecho real inscrito. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción. La extinción de las inscripciones o anotaciones no produce la extinción del derecho; aunque si lo presume.

La cancelación es el acto Registral por medio del cual, total o parcialmente se deja sin efectos legales una inscripción o una anotación, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

La cancelación de una inscripción o anotación preventiva se hará mediante anotación marginal, expresando las causas por las cuales se ha extinguido o transmitido el derecho inscrito o anotado, en todo o en parte (Art. 2883 del Código Civil y 66 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Las inscripciones y anotaciones podrán cancelarse.

- De oficio
- A petición de parte

- Por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas las inscripciones y anotaciones.
- Por orden judicial o administrativa

**DE OFICIO.-** El Registrador cancelará de oficio las anotaciones preventivas cuando se extinga el derecho anotado o cuando caduque o se convierta en inscripción definitiva.

También se cancelarán de oficio las anotaciones marginales que hubiere en el libro primero, cuando se ha cancelado una inscripción en los libros segundo y tercero de la sección primera.

Al presentar alguna escritura de consolidación de un derecho real con el de propiedad, de oficio, se cancelará la inscripción de aquél, debiendo hacerse la anotación conducente. (Artículo 68, 71 y 72 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

**A PETICION DE PARTE.-** Este tipo de cancelación se efectúa cuando por disposición de la ley el derecho inscrito o anotado, o a hecho o hechos que no requieran la intervención de la voluntad del o los titulares Registrales, (Artículo 2881 del Código Civil vigente en el Estado de México). También se cancelará a petición de parte, cuando se extinga el derecho anotado y cuando caduque o se convierta en inscripción definitiva (Artículo 68 del Reglamento antes invocado).

**POR CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS A CUYO FAVOR ESTEN HECHAS LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES.** Por ser el titular Registral el beneficiado con la inscripción o anotación, puede dar su consentimiento en

escritura pública para que se le cancele perjudicándole la cancelación (Art. 2881 y 2882 del Código Civil ya citado).

**POR ORDEN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.-** Las anotaciones de: Embargo, Secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria se cancelará por mandamiento escrito de la misma autoridad que la ordenó, de la que legalmente la substituya en el conocimiento del negocio, archivándose la orden en el apéndice respectivo, (Art. 67 del Reglamento de referencia).

Por regla general, se requerirá de orden judicial que decrete la nulidad de la inscripción o anotación a cancelarse cuando haya mandato expreso de la ley.

Las cancelaciones de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial (Art. 2883 del Código Civil).

**ARTICULO 2884.-** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total;

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;
- III. Cuando se declare, la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporta el gravamen en el caso previsto en el Artículo 2179; y

VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

ARTICULO 2885.- Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial;

I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva,  
y

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

**e) DUPLICIDAD.**

Si una propiedad está inscrita a favor de determinada persona y se inscribe otro título de propiedad del mismo inmueble a favor de persona distinta (a menos que ésta sea causahabiente de aquélla), se estará incurriendo en contradicción y consecuentemente, en un sentido u otro, faltando a la verdad. Pero si la verdad presuncional que establece la inscripción es desmentida en juicio contradictorio por persona de mejor derecho, resultará de ello la nulidad de lo inscrito y el asiento respectivo deberá ser cancelado por orden del juez del conocimiento, caso en el cual se producirá la apertura del registro para permitir el ingreso del título válido.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto, ha dicho:

**La nulidad de una inscripción en el Registro Público de la Propiedad, debe ser materia de una acción especial, deducida en juicio promovido con tal objeto, y por lo mismo, no puede declararse en juicio diverso. (Quinta Epoca: tomo LXX, pag. 1032).**

Por supuesto, el contenido del artículo comentado no interfiere con las inscripciones relativas a copropiedades, por que, en este caso, hay concurrencia de derechos y no oposición de los mismos. Tampoco puede estar referida esta disposición a los inmuebles en condominio, puesto que, bajo este régimen, cada condueño tiene: "...un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso o disfrute..." (Artículo 947 del Código Civil del Estado de México).

El Artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México dice:

"Registrado un título de propiedad en favor de una persona, no se podrá inscribir ningún otro en favor de persona distinta a sus causahabientes, entre tanto no se decrete por el juez competente la nulidad de la inscripción".

#### **LA PRELACION.**

En materia de registro "Prelación" (de paer-ferre: prevenir; o bien, del vocablo praelativoonix: acción de poner antes), es el derecho que asiste, a quien en cuanto al acto que se va a inscribir, respecto de otros documentos que hayan ingresado al Registro con posterioridad.

Cabe destacar que, desde el punto de vista jurídico, el concepto de prelación tiene su antecedente en el apotegma clásico: *Prior tempore, potior iure*, o sea, "El primero en tiempo es primero en derecho" la aplicación de esta sentencia, ha plasmado en preceptos jurídicos concretos, aún en legislaciones ajenas a la tradición jurídica romana, y el derecho registral la consagra como uno de los principios básicos de como se llevan a cabo la teoría y la práctica de los Registros jurídicos de bienes.

"La prelación o prioridad" se da entre los diversos documentos que ingresan al Registro Público de la Propiedad, definiéndola como: La preferencia que otorga el Registro a derechos del mismo rango, tomando en cuanto el orden cronológico de su ingreso a la oficina registral, en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, siendo ésta una forma de garantizar la seguridad y certeza de los actos registrales. (Artículos 2864 y 2866 del Código Civil, vigente en el Estado de México).

**AVISO PREVENTIVO.-** "El aviso preventivo" conocido también, en un lenguaje más técnico como "solicitud de reserva de prioridad". Es un medio establecido por la ley, para dar prioridad al acto jurídico que posteriormente se formalizará.

El aviso preventivo es, como su nombre lo indica, una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad. Se protege con ello al tercero adquirente de buena fe, que ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble.

Registralmente, es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen de la inscripción del bien a que se refiere el aviso, que en fecha determinada, se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (compraventa, hipoteca, etc.), con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presente para su registro la escritura definitiva.

Los términos registrales, son los lapsos establecidos por la ley, dentro de los cuales debe de llevarse a cabo el registro de los documentos o el despacho de las solicitudes presentadas al Registro Público de la Propiedad.

Una vez recibido el aviso por la oficina registradora, causa anotación "ipso facto", al margen de la inscripción del bien o derechos que resultarán afectados.

El objeto del aviso preventivo es, el de prevenir en forma fehaciente que el bien al cual se refieren, ha salido ya del patrimonio del -hasta el momento- titular registral, y que la inscripción de la nueva titularidad es ya sólo cuestión de trámite.

Para los efectos registrales, el aviso debe presentarse a la Oficialía de Partes por triplicado, para que ésta, al recibir dichos documentos, haga entrega del comprobante usual, debidamente numerado en orden progresivo con arreglo a la fecha y hora de entrada.

Para su anotación, deberá haberse implementado por el interesado, con los requisitos siguientes:

Las características del inmueble de que se trata, el negocio jurídico otorgado, los nombres de los interesados en el, el número y la fecha de la

escritura y la de su firma y antecedentes bajo los cuales aparezca inscrita la propiedad.

El Artículo 2867 del Código Civil para el Estado de México, nos señala que:

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en lo que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, el notario deberá solicitar al Registro Público, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma, el cual surtirá efectos de aviso preventivo. El registrador practicará como consecuencia en forma inmediata, la nota de presentación al margen correspondiente, sin cobro de derecho alguno por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud, una vez firmada dicha escritura, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trata al Registro Público, dentro de los dos días hábiles siguientes y contendrá además los requisitos antes señalados. El Registrador, con el aviso de que se trate y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presenta al Registro Público dentro de cualquiera de los dos términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo en su número de entrada. Si el instrumento se presentará fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

### **3. ORIGENES Y CAUSAS DEL DETERIORO DE LOS LIBROS**

Tomando en consideración que en un sistema de registro a base de libros como el nuestro, en donde se deben consultar uno o más volúmenes, para estar ciertos de la información de una propiedad, debido a las necesidades y demandas de los usuarios, así como el uso continuo e inadecuado y los malos tratos, han dado origen al deterioro de los mismos.

Otra de las causas que debemos tomar en cuenta, son los años de servicio que llevan muchos de los libros, en los cuales se encuentran las primeras inscripciones realizadas a mano por los entonces tenedores del registro o jefes políticos que era como se les llamaba, y como ejemplo tenemos que: la primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, data del 1° de octubre de 1870 y que posteriormente con solo seis días de diferencia, se lleva a cabo la primera inscripción registral en Tlalnepantla, siendo el inicio de la vida registral en el Estado de México.

#### **a) FORMA DE SOLICITAR LA INFORMACION EN LOS LIBROS.**

La forma tradicional de solicitar la información que contienen los libros.

En algunos registros, es necesario llenar una papeleta, solicitando el volumen deseado donde se tienen que anotar los datos siguientes:

PARTIDA (S): \_\_\_\_\_

VOLUMEN (ES): \_\_\_\_\_

LIBRO (S): \_\_\_\_\_

SECCION (ES): \_\_\_\_\_

SOLICITANTE: \_\_\_\_\_  
DIRECCION: \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACION: \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_

Ya llena, deberá entregarla a la persona encargada del préstamo de libros, la cual se encargará de localizarlo y ponerlo a disposición del solicitante, para que pueda iniciar su consulta en el lugar autorizado.

En algunos otros Registros, no es necesario llenar dicha solicitud, ya que es suficiente solicitarlos en forma verbal a la persona indicada, y de la misma manera que la anterior, pueda sacar la información deseada.

**b) USO Y CONSULTA.**

Todo interesado tiene derecho al acceso a la consulta de los libros, para conocer el contenido de los asientos registrales y el estado jurídico que guardan las fincas, haciéndose efectiva, con la consulta directa de los asientos, de los libros y apéndices.

**CONSULTA DE LIBROS.-** Como antes lo he señalado, conforme al Artículo 2853 del Código Civil, vigente en el Estado de México, "El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas..."

El Artículo mencionado en el párrafo anterior, se complementa con el Art. 149 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que ordena:

**\*ARTICULO 149.-** El archivo del Registro será público, pero los interesados al consultar los libros, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

- I. Solicitar del Registrador o del empleado que éste designe los libros que este desee consultar.
- II. Solamente podrán consultarse los libros cuando no se necesiten para el despacho de los asuntos de la oficina.
- III. Los interesados consultarán los libros el menor tiempo posible absteniéndose de escribir en ellos, maltratarlos o mutilarlos y serán responsable de los daños que les causen; y
- IV. La consulta de los libros será siempre en presencia de un empleado de la oficina.

#### **4. MEDIDAS DE PREVENCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN Y CUIDADO DEL BUEN ESTADO DE LOS LIBROS.**

Es urgente que el gobierno Estatal, designe una partida del presupuesto para esta institución, que tantos recursos económicos genera; con el propósito de brindar, mejores servicios a la comunidad, y que los libros se mantengan, en las mejores condiciones posibles, ya que son los que contienen toda la información en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra, así como el tracto

sucesivo de sus propietarios, además de especificar las limitaciones usos y destinos a que se encuentra sujeta; siendo ésta, la base fundamental de la actividad registral.

Tomando en consideración que, el uso continuo de los libros, ha traído como consecuencia el fatal resultado de la destrucción de los mismos, a la vez de las más antiguas inscripciones; razón por la que propongo en éste trabajo, las siguientes medidas de prevención, para la conservación y cuidado del buen estado de los libros.

- a) Sistemas de Microfilmación
- b) Sistemas electrónicos
- c) Duplicidad de libros
- d) Reposición de los libros destruidos
- e) Vigilancia (policía de seguridad)

**a) SISTEMAS DE MICROFILMACION.**

Es importante, establecer una técnica adecuada, para lograr la conservación de los libros Registrales, acervo documental y cultural de la nación, que desde hace más de un siglo ha venido custodiando y proporcionando información al público, haciéndose necesario un cambio en cuanto al sistema actual del Registro, en virtud de las deficiencias que se encuentran en su operación y por lo tanto, en el servicio al público.

Esto da origen a un estudio profundo para promover un cambio que este de acuerdo con la realidad y las necesidades actuales de nuestro Estado, ya que el

presente sistema ocasiona muchas pérdidas de tiempo, además del deterioro continuo de los libros.

Es necesario optimizar el Sistema Registral, para lograr mantener el buen estado de los libros, analizando los sistemas implementados en otros países, cuyo sistema esta basado en técnicas de Microfilmación, utilizando imágenes en fichas ó carretes de imágenes, buscando la forma más adecuada, para la recopilación de la información registral y técnicas de almacenamiento masivo y acceso rápido para optimizar el sistema y proporcionar un mejor servicio de sus funciones.

Buscar la utilización de técnicas modernas de informática, que den como resultado un servicio eficaz, seguro y eficiente a las necesidades sociales, a través de acceso inmediato a la información, por distintos datos de localización, mostrando en pantallas de visualización los actos jurídicos registrados de una propiedad e inclusive obtener su impresión, si así se requiere.

#### **b) SISTEMAS ELECTRONICOS**

Se ha manifestado en los últimos años, no solamente en la perfección, creación o nacimiento de nuevos conceptos y técnicas; existen factores externos a esta disciplina, como agentes del cambio y específicamente, la tecnología que han aportado, importantes medios y métodos de apoyo para colaborar con la ya complicada vida diaria de los profesionales del derecho. El Registro Público de la Propiedad no puede quedar fuera de esta modernización que día con día, se va haciendo más necesaria.

Por los múltiples problemas de nuestro sistema actual, es necesario un equipo de cómputo, ya que esto vendría a simplificar ampliamente las labores en

las oficinas registrales, llevando el control y orden de los diferentes documentos existentes, auxiliaría en gran parte el procedimiento registral.

Esto no vendría de ninguna forma a sustituir la inteligencia y capacidad de análisis del hombre, ni tampoco la discriminación de la razón; dicho en otras palabras, el registrador y sus colaboradores realizan una labor previa en la calificación, tanto de la legalidad de los documentos, como también de la fiscal; pues una máquina no tiene capacidad y autonomía plena para distinguir conceptos y circunstancias que solo el hombre puede discernir a través de las experiencias y conocimientos adquiridos en su tarea cotidiana

Considero necesario, implantar con urgencia, un nuevo procedimiento, con sistemas electrónicos, hasta donde su función y sus necesidades lo requieran y dar una buena capacitación al personal, ya que es necesario, dar una mayor eficacia en el despacho de los documentos, siendo que el actual sistema no responde a las necesidades de seguridad de la sociedad, dificultándose cada día más, el despacho normal de los documentos que se encomiendan para su registro.

Debemos tener en consideración, que el Estado tiene la responsabilidad de proporcionar al público, el servicio que estas oficinas vienen prestando y el gobierno tiene la obligación de mejorar, los servicios en todos los sentidos, y para ello cuenta con los ingresos suficientes, que por concepto de derechos percibe.

#### **c) DUPLICIDAD DE LIBROS**

Este sistema no es nuevo, ya que existió con anterioridad en el Registro Público de Tlalnepantla hasta el día 3 de julio de 1990, fecha en que las

autoridades de la Dirección de esa época, dieron la orden, de que solo se llevará, un solo libro de registro de inscripciones; hasta la fecha antes indicada, la mayor parte de los libros, tienen duplicado, y se tomaba esa determinación, debido a que.- la gran cantidad de libros y apéndices ya existentes en ese entonces, representaban mucho peso, para la planta que ocupaba la oficina registral.

Dos años más tarde, y de acuerdo a las necesidades ya existentes, fueron bajados a la planta baja, que forma parte del centro de servicios administrativos, todos los legajos o apéndices y junto con éstos, los duplicados existentes; creando así, el Archivo Histórico del Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, del cual forma parte; dejando en la planta alta, solo los libros originales de registro, mismo lugar en donde se encuentran actualmente distribuidas las oficinas registrales

Creo que sería conveniente, seguir empleando éste sistema de duplicidad, siendo el original, para uso exclusivo del Registro, y el duplicado para consulta del público, debiendo estar siempre actualizado al igual que el original, protegiéndose así, de que éste pueda ser alterado ó mutilado en alguna de sus partes, por personas de mala fe por parte del público quienes los utilizan para su consulta.

#### **d) REPOSICION DE LOS LIBROS DESTRUIDOS**

Es necesario que las autoridades del Registro, formen una Comisión integrada por personal debidamente capacitado y bien remunerado, para que realicen la labor de reposición de los libros más antiguos, y sobre todo los más deteriorados; que saquen toda la información que sea posible de ellos y se plasme en libros nuevos, debiendo ser, exactamente la misma información que se pueda sacar de los libros destruidos y que estos, después de habérseles sacado

todo el contenido, pasen a formar parte del archivo Histórico del Registro, evitando así, se sigan destruyendo más de lo que están y que sean consultados solo en casos muy necesarios.

Con la reposición de los libros necesarios, el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, podría mantener una información más veraz y efectiva, acerca de la situación jurídica que guardan muchos de los inmuebles, que se encuentran inscritos en estos libros o volúmenes, evitando así, que el personal que se encarga de las labores registrales, pueda caer en la posibilidad de cometer equivocaciones, en los servicios que se solicitan, dando origen a que la información que se da o que las certificaciones que se expiden a los solicitantes puedan ser falsas.

Es para el Estado una necesidad, crear un taller de encuadernación, en cada una de las oficinas registrales, para poder atender exclusivamente, la encuadernación de todos sus documentos, ya que existen en sus archivos, innumerables paquetes de documentos sin encuadernar, acumulados desde hace ya algunos años, como consecuencia de la falta de presupuesto, por parte del gobierno y debido a que el Registro, no cuenta con recursos propios para el mantenimiento de las mismas, trayendo como consecuencia, necesidades de eficacia y de seguridad.

Por otra parte el taller de encuadernación serviría también, para reparar los libros deteriorados por el uso, así como por el transcurso del tiempo ya que existen algunos libros, con las pastas desprendidas y algunos otros, con parte de sus hojas de la misma manera, poniendo en riesgo la pérdida de la información, que contienen los mismos y trayendo como resultado la falta de seguridad jurídica, principio fundamental de nuestra institución.

**e) VIGILANCIA (POLICIA DE SEGURIDAD).**

Para el área de consulta pública, es necesaria una vigilancia exclusiva, para evitar que quienes utilizan los libros en sus consultas, escriban sobre ellos, doblen sus páginas o los manejen con brusquedad, así mismo es conveniente reforzar esta vigilancia, a través de cámaras de video, en el área destinada al público, para la consulta de los libros.

Otro de los objetivos que se persiguen con la vigilancia, es evitar, que sujetos de mala fe o guiados por intereses incalificables, alteren el texto de los documentos o que arranquen las hojas de los libros, trayendo como consecuencia graves problemas de inseguridad, ya que además de guardar la información sobre los propietarios de los bienes inmuebles, contienen la información que existe, sobre cada uno de ellos, tales como limitaciones o gravámenes a que puedan estar sujetos.

## CONCLUSIONES

Como sabemos el Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución resiente, se instituyó a fines del siglo pasado, y parte de su origen la encontramos en Roma, en el Derecho Clásico al igual que en el Derecho Justiniano, también se contempla en España, con la ley Hipotecaria de 1861, misma que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad de las cargas, consideradas como un "vicio" cuyo ocultamiento traía como consecuencia, una fuente inagotable de fraudes, determinando la necesidad de adaptar el sistema de inscripción como único medio probatorio.

Con la restauración de la República, se inicia la labor codificadora en México, y con esta el nacimiento del primer Código Civil de 1870, siendo el resultado de una serie de estudios realizados por distintas comisiones, teniendo como antecedente el anteproyecto del Código Civil Mexicano, realizado en 1858 por el Dr. Justo Sierra, con la influencia de los Códigos Civiles de distintos países, así como del mismo Proyecto del Código Civil Español; revisado y aprobado por el Congreso de la Unión, por decreto del 8 de diciembre de 1870. El gobierno del presidente Juárez, expide el 28 de febrero de 1871 el reglamento del título XXIII del Código Civil, conteniendo 85 artículos, todos ellos normativos del quehacer registral entrando en vigor el 1° de marzo de 1871, bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California".

Los oficios de hipotecas, creados por la corona española, en el México Colonial, estuvieron vigentes durante más de un siglo, y es hasta el 1° de octubre del año de 1870, cuando se instituye el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, aprobado por la legislatura local el 9 de febrero del mismo año, siendo adoptado y puesto en vigor, el Código Civil existente en el Distrito Federal,

hasta el 7 de abril de 1956, durante el gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando es aprobado por el Congreso Local, el primer Código Civil para el Estado de México y el 21 de mayo del mismo año, el reglamento del Registro Público de la Propiedad, estando en vigor, hasta el 30 de abril de 1974, siendo sustituido por el actual.

El Registro Público de la Propiedad, se ha ido transformando con el tiempo, y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento, con el que cuenta en la actualidad.

Podemos afirmar que el Registro en su génesis fue administrativo, sin descubrir la conveniencia de la publicidad, aunque ahora su fin principal y objetivo mediato es la publicidad. Es una necesidad destacar la importancia que tiene, como institución destinada a fortalecer la seguridad jurídica registral, proteger el tráfico jurídico y fomentar, el crédito territorial en el cumplimiento de la función social que la caracteriza.

El Registro Público de la propiedad, es una institución que depende del ejecutivo del estado, y tiene como finalidad, dar publicidad a los actos jurídicos contemplados por el Código Civil, siendo esta la razón por la que fue creado por el Estado, para que fuera el encargado de esa función, resultando con el tiempo ser indispensable, ya que solo en el, se tiene la posibilidad de que los interesados puedan conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble.

El Registro Público de la Propiedad, se basa en un conjunto de actos y formas de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, los cuales son denominados principios registrales, siendo estos, los que explican el contenido y funcionamiento

de esta disciplina, encontrándose entrelazados unos con otros, de tal forma que es difícil encontrarlos aislados o en forma independiente.

Los sistemas registrales, tiene como finalidad, dar seguridad al tráfico inmobiliario, regulando las relaciones jurídicas establecidas, sobre los bienes inmuebles, a través del Registro Público, en relación con la técnica y el procedimiento que se emplea en cada país. En el Estado de México, se practica la inscripción declarativa, y su eficacia estriba únicamente, en declarar la existencia o la extinción de un derecho ya operado fuera del Registro, con un negocio jurídico contenido en el título que se presenta al Registro, para su inscripción, siendo que esta servirá para perfeccionar el derecho real a favor del titular, ya que de no inscribirse, solo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no producirán efectos en contra de terceros.

En el Estado de México desde 1870, año en que se instituyó el Registro Público de la Propiedad, la forma clásica del proceder registral, es y ha sido siempre, la de el sistema de libros, con características especiales para poder obtener una seguridad jurídica plena, siendo el medio de información veraz y eficiente, para realizar con validez, operaciones y actos jurídicos; todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, deben constar en los libros y autorizados al respecto, debiendo estar empastados y protegidos adecuadamente.

Las certificaciones expedidas por el Registro Público de la Propiedad, tienen valor probatorio pleno, y surten efectos contra terceros. Así mismo, podemos afirmar, que en la tenencia de la tierra, la seguridad jurídica, es una de las más altas prioridades en el tráfico inmobiliario de cualquier país, y es a mi juicio, a nuestra institución, a quien corresponde proporcionarla, de una manera

fehaciente, evitando de esta forma controversias surgidas de una mala o falsa información.

Considero prioritario el uso de la técnica de Microfilmación en nuestras diferentes Oficinas Registrales, para con ello lograr los beneficios necesarios y una mejor realización del que hacer como servidores públicos de esta institución.

Para que lo anterior se cumpla estrictamente, es por lo que propongo en este trabajo, la necesidad de la modernización del procedimiento Registral, evitándose con esto, los errores humanos que, aunque nuestro propio reglamento señala la manera de que deben ser corregidos los errores materiales o de concepto, es sin duda preferible, que no existan, lográndose así una verdadera efectividad de la información.

Es necesario, poner especial atención e interés, en que los diferentes tipos de información que proporciona nuestra institución sean veraces y expeditos para coadyuvar en lo posible en la toma de decisiones por parte de nuestro gobierno, con apoyo de una realidad emanada de una eficiente información.

Es un imperativo la modernización de los sistemas registrales, ya que para lograr una real eficiencia en el servicio al registrar los actos jurídicos previstos por la ley, la institución del Registro Público debe contar con los medios e instrumentos idóneos que le permitan brindar con toda oportunidad y eficiencia, la atención en los servicios del Registro.

Los avances técnicos que debe poner en practica el Registro Público de la Propiedad del Estado de México debe ser tales como: El empleo de medios electromecánicos y electrónicos; técnicas que impriman una nueva dinámica

registrar a la institución con el objeto de que responda y sea congruente con las necesidades y demandas del momento actual, característico del explosivo crecimiento demográfico y en esa virtud satisfacer el tráfico jurídico y alcanzar la seguridad jurídica plena, con el fin de lograr una verdadera paz social en la tenencia de la tierra.

Con la introducción de estos sistemas, sería optimizar tiempos y recursos humanos, lo que nos daría un fluido de tráfico registral más eficiente, con la certeza de que la legalidad quedaría asegurada y a la vez la inmediatez, en la publicidad que caracteriza a la institución, puede pensarse que éstos recursos darían dos vertientes distintas, partiendo del pasado hacia el futuro, en cuanto a la primera vertiente significa invertir tiempo muerto en recuperar información que con todos sus probables fallas e imperfecciones, ya ha obrado su misión en el tiempo; en cuanto con la segunda vertiente significa estar de acuerdo con los tiempos y con la globalización que ya nos alcanza; pues probablemente los principios registrales se sustenten en una tarjeta única para proteger los derechos de cada ciudadano.

## BIBLIOGRAFIA

**BORJA SORIANO, MANUEL.** Los Sistemas de Registro Público. Ponencia, En México, 1982.

**CARRAL Y DE TERESA, LUIS.** Derecho Notarial y Registral. Porrúa, S.A., México, 1981.

**CASTRO MARROQUIN, MARTIN.-** "Derecho de Registro". Editorial Porrúa, S.A., Unica Edición, México, 1962.

**COLIN SANCHEZ GUILLERMO.** Actualización Registral en México. Edición Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Unica Edición, México, 1982.

**COLIN SANCHEZ, GUILLERMO.** Procedimiento Registral de la Propiedad. Porrúa, S.A., México, 1979.

**GONZALEZ Y MARTINEZ, GERONIMO.** Derecho Hipotecario. Imprenta Maestre, Madrid, 1924.

**ORTOLAN M.** "Instituciones de Justineaneo". Editorial Madrid. Unica Edición, Madrid, España, 1984.

**PEREZ LASALA, JOSE LUIS.** Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, 1965.

**PETIT, EUGENIO.** Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional, México, 1959.

**ROCA SASTRE Y ROCA MANCUNILL.** Derecho Hipotecario, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979.

**ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.** Bienes, Derechos Reales y Posesión. Porrúa, S.A., México, 1982.

**ROMERO GONZALEZ, GREGORIO.** Cien Años del Registro Público en el Distrito de Toluca.

**SALAS CARDOSO, VICTOR MANUEL.** El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México.

**OTRAS FUENTES:**

**CODIGO CIVIL, PARA EL ESTADO DE MEXICO,** Editorial Cajica, 1996.