

318809

46  
2ej.



**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

**ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO**

**T E S I S**

**PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :**

**MARIA ELENA LECONA GONZALEZ**

Primera Revisión a cargo del:  
Lic. Nestor Gabriel Padilla Solorzano.

Segunda Revisión a cargo del:  
Lic. Emilio Esquinca Velasco.

MEXICO, D. F.

**TESIS CON  
FALLA DE ORDEN**

1992



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# I N D I C E

Página

PLANTEAMIENTO DEL TEMA .....	1
------------------------------	---

## CAPITULO I

### PANORAMA HISTORICO DEL REGISTRO PUBLICO

I. ANTECEDENTES .....	2
II. ROMA .....	5
A) LA MANCIPATIO .....	5
B) LA INJURE GESSIO .....	7
III. ALEMANIA .....	9
A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX .....	9
B) AUFLASSUNG .....	10
IV. ESPAÑA .....	12
A) PUBLICIDAD PRIMITIVA .....	13
B) INFLUENCIA ROMANA .....	15
C) INICIACION DE LA PUBLICIDAD .....	17
D) CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE LA PUBLICI <u>D</u> DAD REGISTRAL .....	18
V. MEXICO .....	19
VI. AUTONOMIA DEL DERECHO REGISTRAL .....	27
VII. OBJETO MATERIAL .....	27

## CAPITULO II

### LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO

Página

I.	LA PUBLICIDAD A LA LUZ DE LAS REUNIONES <u>IN</u> TERNACIONALES .....	29
II.	COLOMBIA .....	35
III.	ARGENTINA .....	39
IV.	CHILE .....	44
V.	COSTA RICA .....	49
VI.	PARAGUAY .....	54

## CAPITULO III

### LA PUBLICIDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

I.	PUBLICIDAD REGISTRAL .....	59
II.	PUBLICIDAD COMO PRINCIPIO REGISTRAL .....	64
III.	TIPOS DE INFORMACION QUE PROPORCIONA EL - REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD .....	68
IV.	DIFUSION DE LA INFORMACION .....	74

## CAPITULO IV

### GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO

	Página
I. DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO .....	77
A) DENOMINACION .....	79
B) UBICACION DEL DERECHO DEL REGISTRO PU-- BLICO .....	80
C) DEFINICION .....	83
D) FINALIDADES .....	88
II. PRINCIPIOS REGISTRALES .....	91
A) PUBLICIDAD .....	93
B) INSCRIPCION .....	99
C) CONSENTIMIENTO .....	102
D) TRACTO SUCESIVO .....	103
E) ROGACION .....	104
F) PRIORIDAD .....	105
G) LEGALIDAD .....	106
H) LEGITIMACION .....	107
I) FE PUBLICA .....	108
III. MODERNIZACION .....	110
A) LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA .....	110
B) AUTOMATIZACION EN LA FUNCION REGISTRAL.	112
 CONCLUSIONES .....	 116
BIBLIOGRAFIA .....	119

## PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Sin duda en la actualidad el Registro Público de la Propiedad posee gran importancia social y jurídica pues, tiene como fin preponderante la protección tanto del interés del titular, como garantizar el tráfico de la propiedad inmueble y su seguridad. El Derecho Registral es la disciplina jurídica compuesta de principios y normas propias de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo un sistema jurídico, es por ello que el Derecho Registral se ocupa de la publicidad registral, materia puesta al servicio de las diversas ramas del Derecho, como son el Civil, Mercantil, Fiscal, Penal, Marítimo, etc., pero sin confundirse nunca con estos derechos. Pues su finalidad es consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y la función social, que tiene la propiedad, es decir, la publicidad registral, es el interés principal por el cual iniciamos este sencillo estudio y así poder llevar hasta nuestros conocimientos un poco más de cultura jurídica, tratándo de desarrollar el fácil entendimiento de publicidad registral.

## CAPITULO PRIMERO

### PANORAMA HISTORICO DEL REGISTRO PUBLICO

I. ANTECEDENTES

II. ROMA

A) LA MANCIPATIO

B) LA INJURE CESSIO

III. ALEMANIA

A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINX

B) AUFLASSUNG

IV. ESPAÑA

A) PUBLICIDAD PRIMITIVA

B) INFLUENCIA ROMANA

C) INICIACION DE LA PUBLICIDAD

D) CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE LA PUBLICIDAD  
REGISTRAL.

V. MEXICO

VI. AUTONOMIA DEL DERECHO REGISTRAL

VII. OBJETO MATERIAL

CAPITULO I

PANORAMA HISTORICO DEL REGISTRO PUBLICO

I. ANTECEDENTES

La necesidad de la publicidad surge cuando lo desconocido de las cargas y de los gravámenes que pesaban sobre los inmuebles, fue tal que se hacía -- imposible conocer su verdadera situación; es así que la verdadera finalidad del Derecho Registral es consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y la función social que tiene la propiedad. Procurar la protección tanto del interés del titular como de la seguridad del tráfico jurídico y, además, coadyuvar con la efectividad de -- realización de planes de desarrollo económico y social.

La seguridad jurídica es un bien fundamental de la sociedad que el Derecho se afana en realizar por distintos caminos, a través de las disciplinas que integran el ordenamiento jurídico. Todas participan en mayor o menor medida en esta tarea. Algunos la toman como meta esencial; así acontece con el



## Derecho Registral.

Facilitar el tráfico jurídico de los bienes o, expresando en términos económicos-financieros, la circulación de la riqueza (inmobiliaria) es también un fin importante para la sociedad moderna. Quizás, - por repetida esta meta, las frases que la enuncian se han transformado en lugares comunes, que hemos incorporado al grupo de verdades simples sin analizar el profundo y cuidadoso significado de este valor jurídico.

Todo lo que constituye una traba o perturbación en la libre circulación de los bienes o la retarda, por deficiencias del ordenamiento jurídico, es repudiado por la sociedad, porque perjudica tanto al interés individual como al superior de la Nación. -- Además desprestigia al derecho presentándolo siempre como una especie de "calamidad pública", que hay que soportar, sin que aparezca o se invoque razón alguna que lo justifique.

Sin duda, el derecho registral, agiliza el tráfico jurídico al darle firmeza y precisión al derecho subjetivo e integralidad a las situaciones jurídicas y concretas.

Es por ello que el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas. Esa organización de la publicidad registral es el Registro Público de la Propiedad. Hay que aclarar que no todo registro es publicidad registral; la publicidad tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Una finalidad más del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del registro referente a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. Otro efecto jurídico de la inscripción de gran importancia es producir un medio privilegiado de prueba. -

( 1 )

---

(1) Sánchez Cordero Jorge. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México. Pags. 4 y 5.

## II. ROMA

El derecho registral no lo encontramos situado en la ciudad de Roma, debido a que no fué la cuna del mismo, sino que solo encontramos en la mentalidad formalista de los romanos algunas figuras jurídicas que sirvieron de base para la publicidad registral, ( en Roma no existió la publicidad registral --- debido a que utilizaron formas contractuales rebuscadas de formalidad ), es así como encontramos: A) La Mancipatio y B) La In jure cessio.

### A) LA MANCIPATIO

La figura jurídica de la mancipatio se conocía ya, antes de la ley de las XII tablas. La forma de llevar a cabo la mancipatio era " per aes et libram ", o sea por medio de cobre y de balanza, se trataba de una venta ficticia, cuyo efecto era un traspaso inmediato de la propiedad, el cual no podía ser --- suspendido por ningún término o condición.

En la mancipatio las partes eran : el enaje

nante, conocido con el nombre de " mancipio dans ", - el adquirente, denominado " mancipio accipiens ", el agente público o " libripens " y cinco testigos o -- "testis classicis ".

La forma de llevarse a cabo era la siguiente: " El mancipio accipiens " y el " mancipio dans " ante el " libripens ", y los " testis classicis " com parecían para que el primero pronunciara las palabras rituales " nuncupatio ", a la vez que ponía su mano - sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpea ba la " libra " ( la balanza ), que sostenía el " libripens ", con una rama de árbol ".

En efecto la mancipatio era el acto formalista para transmitir la propiedad de bienes nec mancipi; " estas formalidades encuentran su explicación en el derecho primitivo, y por eso probablemente, los cinco testigos representaban las cinco clases del pue blo, el que estaba llamado a consagrar la adquisición y el portabalanza, su presencia viene de que en el --

origen el metal que servía de precio en las ventas se apreciaba por su peso, pues era preciso pesar las piezas de cobre rudas, que eran las únicas que estaban en uso. De manera que esta operación, indispensable en una venta verdadera, debía reproducirse en el estado de ficción en una venta imaginaria. Por último, -- este acto completo le venía su nombre del hecho del adquirente, quien cogía con la mano el objeto de la mancipación " ( 2 ).

## B) LA IN JURE CESSIO

Conjuntamente con la mancipatio, existía -- otra figura jurídica de igual importancia, con la -- cual se transmitía la propiedad entre los ciudadanos romanos respecto de los bienes muebles e inmuebles, -- ésta era la in jure cessio, o juicio ficticio.

---

(2) Petit Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano Editorial Epoca, S.A. México. Págs. 262 y 263.

Esta formalidad jurídica consistía en una intervención del órgano gubernamental o magistrado, - ante el cual se llevaba a cabo, la operación correspondiente de la siguiente manera; el cedente y el adquirente se apersonaban con el magistrado, demandando el adquirente la reivindicación del bien materia del acto jurídico, si se trataba de muebles se mostraba a la autoridad correspondiente, o en caso de que fuera inmueble se iba al lugar en que se encontraba, manifestando el adquirente que el bien le pertenecía, a lo que el pretor preguntaba al cedente si en verdad - dicha afirmación era cierta, contestando el cedente - afirmativamente o sin dar contestación lo que hacía - notar la aceptación de este último, por lo que el magistrado declaraba la propiedad en favor del adquirente.

Posteriormente a las figuras de la mancipatio y la injure cessio, aparece la figura de la traditio, que consistía en la simple tradición de la cosa para engendrar la obligación civil. ( 3 ).

Como se puede desprender después del análisis realizado sobre las figuras jurídicas de los romanos (3). Obra citada. Págs. 264 y 265.

nos, éstas no se dotaban de los principios registra--  
les como son la publicidad y la seguridad jurídica --  
emanada de la misma, estableciéndose por tanto una --  
verdadera clandestinidad del tráfico jurídico de los  
bienes. De lo anterior observamos que en Roma no hubo  
publicidad registral.

### III. ALEMANIA

El Derecho Germánico tiene un período primi  
tivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir  
que son equivalentes a la Mancipatio y a la In Jure -  
Cessio. Correspondiendo respectivamente la consisten-  
te al formalismo ante el Think y a la Auflassung.

#### A) SOLEMNIDAD ANTE EL THINK

Consiste esta solemnidad en una forma de --  
transmisión de inmuebles. Hay que hacer hincapié en -  
que los germanos a diferencia de los romanos hicieron  
una clara distinción, de los bienes muebles e inmue--  
bles, reglamentando en debida forma esa clasificación.  
La forma en que se llevaba a cabo la figura jurídica

en estudio, se llevaba a cabo mediante la realización de ciertos ritos y simbolismos de necesaria observancia ante la asamblea popular o ante el consejo comunal ( Thinx o Mallus ).

Una vez reunida la asamblea popular o el consejo comunal, la ceremonia era presidida por el Thinxmann, quien era el jefe de la asamblea; llenando los requisitos de quórum, en forma solemne el transmitente entregaba el bien objeto de la operación al adquirente, quedando este último investido de la titularidad de la cosa.

## B) AUFLASSUNG

Esta forma jurídica trae a nuestro recuerdo a la In Jure Cessio romana, en virtud de que en ambas encontramos el carácter judicial. Consiste pues esta forma, en la entrega ( Auflassung ) que se hace de la cosa ante la presencia de un juez. Consistía por lo tanto en un juicio ficticio, de carácter declarativo, en virtud del cual el juez constata de manera pública y auténtica, la investidura de la propiedad. En este



procedimiento no existe la entrega simbólica de la cosa transferida, sino que el enajenante efectúa un -- abandono del bien y el adquiriente proclama por la investidura que el juez declarara, es decir, el juez -- únicamente constataba públicamente la autenticidad -- del acto.

Tanto la figura de la solemnidad ante el -- Thinx como el Auflassung, tenían un carácter oral entre los germanos, sin embargo, a través del tiempo, -- se implanta la fórmula escrita; cosa importante que -- cabe destacar en nuestro estudio, es el hecho de que las fórmulas empleadas por los germanos siempre perseguían el fin de la inscripción, la cual se desarrollaba primeramente en archivos judiciales o en archivos municipales, y posteriormente se transcribieron las inscripciones en libros especiales, he aquí el principio de registración y que luego vendrá a realizar el carácter del sistema constitutivo moderno que emplean los alemanes.

Al momento que en las ciudades germanas, -- son intervenidas por el pueblo romano, lógicamente se

implanta el derecho de estos últimos, que desde luego debilitaron el principio de publicidad registral utilizando por el pueblo conquistado, sin embargo algunas ciudades germanas resistieron la infiltración del derecho romano, subsistiendo algunas instituciones en el devenir del tiempo, es así como el siglo XVII, en la ciudad de Prusia, se implanta el sistema antiguo, el cual quedará definitivamente vigente por medio del Código Civil de 1896, considerado como la base de la publicidad registral, que posteriormente se ejercería al derecho español y llegar por este conducto a nuestro sistema actual de registro. ( 4 ).

### III. ESPAÑA

La publicidad registral española, ha sido motivo de diversos estudios por los autores de esta rama, a nuestro juicio la tesis más sobresaliente al respecto es la empleada por Roca Sastre, quien considera la evolución registral española dividida en ---

---

( 4 ) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, México. Págs. 222.

cuatro períodos:

A) PUBLICIDAD PRIMITIVA

No existen actualmente, datos precisos ni inscripciones de las fórmulas seguidas en este período, únicamente se conocen que al igual que en Alemania hay formas y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles.

La implantación del derecho romano, al igual que en Alemania, no destruyó por completo el derecho conocido a través de las costumbres indígenas.

" La misma calidad científica del derecho romano, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiera el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos " ( 5 ).

---

(5): Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, México. Pág. 224.

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, que se imponía por su perfección técnica; pero sí reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Es entonces, cuando en España desarrollan variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notable e importante llamada Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración:

El Fuero de Sepúlveda: " El que vendiere -- una heredad, Vengalo Robrar ". ( 6 ).

---

(6). Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 224.

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

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

Estos fueros surgieron en Castilla y en -- León al momento que en Cataluña había triunfado el De recho Romano al implantar la figura jurídica de la -- Traditio, desde un siglo antes.

## B), LA INFLUENCIA ROMANA

Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la figura jurídica de la traditio, recogida en las Partidas " como ac to privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa ". El requisito de la traditio se tenía -- por cumplido con la cláusula que se ha denominado -- " Constitutum Posessorium ".

Sin embargo, la traditio del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes que inspiraban en aquélla época, debido a que en todo momento se realizaban operaciones jurídicas al crisol de la citada figura, desarrollándose el traslado de dominio de bienes sujetos a gravámenes, imperando una grandísima clandestinidad en el tráfico de bienes. Era el apogeo de la clandestinidad; las llamadas hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Se tuvo que luchar contra jueces que admiraban la perfección técnica del Derecho Romano.

Los Oficios de Hipotecas se crearon el 31 de enero de 1768 por Real Pragmático de Carlos III. De ahí tiene su efectividad la publicidad; y con esa pragmática se inicia el tercer período. ( 7 )

---

(7) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 225.

### G); INICIACION DE LA PUBLICIDAD

Con la Real Pragmática de Carlos III se inicia el tercer período del régimen de publicidad inmobiliaria. Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de hipotecas, teniendo tan importante misión como es la publicidad, fueron de carácter público, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, se entregaba una primera copia del documento formulado por un escribano, anotándose al pie del mencionado testimonio la especificación que correspondiera a su registro. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los "estelionatos, pleytos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas".

Fue por medio de la publicidad que se creaba, como se puso fin a la clandestinidad que venía desarrollándose en el tráfico jurídico de bienes inmuebles, y así, el sistema registral recibió un gran impulso y refuerzo. ( 8 )

#### D) CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Es en el año de 1861, cuando se da a la luz pública la Ley Hipotecaria, con la cual se viene a -- implantar el sistema del Derecho Registral, terminando con aquellos sistemas hasta entonces vigentes, realizándose plenamente la importante materia en estudio y creándose así el sistema de seguridad jurídica y el de publicidad. ( 9 )

---

(8) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 225.

(9) Obra citada. Pág. 226.



## W. MEXICO

Desde su origen primigenio, ha existido un vínculo indisoluble entre Registro Público de la Propiedad y Publicidad Registral. Por ello, resulta indispensable realizar una breve semblanza del Registro Público de la Propiedad en nuestro país, a fin de ofrecer una panorámica general sobre el mismo y estar en posibilidad de arribar a conclusiones de aplicación general con referencia a la Publicidad Registral.

Recuérdese que como afirma Soberón Mainero " Surgió el Registro Público de la Propiedad como un producto de las necesidades de la vida diaria a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, lo que disminuiría notablemente la estabilidad y garantía de estos bienes ". ( 10 )

---

(10) Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México. Tomo I - Pág. 394.

Asimismo, se estimó necesaria su aparición, para proteger y preservar uno de los elementos más --preciados por la persona humana: El Patrimonio.

Fue así, como la tradición romanista, aún --con su endeble forma de publicidad para las transmi--siones ( la traditio ), estableció en un primer momen--to, la vigencia de los sistemas publicadores propios de los derechos locales y territoriales no romanos.

No obstante, a partir del siglo XV, se sintió la necesidad de reglamentar el Registro Público, aunque circunscrito a las cargas, gravámenes e hipotecas, constituidos sobre bienes inmuebles.

Hacia 1539 los Procuradores de las Cortes --de Toledo solicitaron a Carlos I y Doña Juana, que en cada ciudad, villa o lugar hubiere una cabecera de jurisdicción, y en ella una persona que tuviera un li--bro en el que se registraran los contratos y que al --no registrarse éstos dentro de un término no harían --fe.

---

Como puede apreciarse, se comprendió desde ese entonces, que tan delicada tarea debía estar en mano del Estado, quien debía regular con especial interés este renglón. Efectivamente, se trataba de delimitar los intereses jurídicos y los derechos derivados de la propiedad inmueble dándole efectos cristalinos, es decir, publicitarios. ( 11 )

En efecto, y debido a la importancia de esta función así como a las necesidades surgidas del tráfico inmobiliario la tarea de brindar efectos de publicidad de los inmuebles, fue encargada al Estado quien por virtud de su imperium, logró imprimirle fuerza y confiabilidad.

A través de la conquista, México queda reducido a una colonia española, como es natural, durante el término de tres siglos que durara la dominación española, se observó la misma legislación en la metrópoli.

---

(11); Roca Sastre Ramón María. Derecho Hipotecario. -- Editorial Bosch. Madrid. Tomo I. Pág. 297.

Es en esta forma como nuestra patria es influida por la antigua legislación española. " Existe también una compilación de muchas pragmáticas, celdas, autos acordados por el consejo y provisiones, -- providencias de los virreyes, llamadas del Superior - Gobierno, y muchos autos acordados de la audiencia de México, que tenían en cierta manera fuerza de ley."

(12)

Efectivamente, a través de los diversos -- cuerpos legales españoles, se reguló materias referentes a los escribanos, sus protocolos, el depósito que debería realizarse de estos últimos, etc. Pero no encontramos estrictamente hablando, una verdadera reglamentación concerniente a la materia registral.

Fue hasta el Código Civil de 1870, siguiendo los cauces de la Ley Hipotecaria Española de 1861, cuando se crea el Registro Público de la Propiedad, -- fué reglamentado en el año de 1871 que entro en vigor.

---

(12) Calva Estevan. Instituciones de Derecho Civil. - Imprenta Díaz de León y White. México. Tomo I. Pág. 3

La Hipoteca constituyó el objeto principal de inscripción, en el citado Código Civil, haciendo - referencias a diversas operaciones que giraban a torno de ellas como son donaciones antenupciales, bienes de menores e incapacitados que en determinado momento constituyeran hipotecas.

El sistema empleado en el Registro, se hacían constar: los nombres, domicilio y profesión tanto del acreedor como del deudor. En caso de personas - morales la denominación o nombre oficial de la compañía, fecha de crédito, su naturaleza, la autoridad -- que la suscribiera, hora de presentación en el registro, especie de derecho que se constituía, transmi--- tía, modificaba, o se extinguía por el título, el con- trato, la fecha a partir de la cual podría hacerse -- efectivo el pago de capital, naturaleza del derecho - real o de los predios sujetos a hipoteca, con su ubi- cación, nombre, número, linderos, etc. ( 13 )

---

(13) Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México. Págs. 17, 18 y 19.

Durante largo tiempo prevaleció en nuestro país el esquema de " Oficinas de Hipotecas ", para -- atender las funciones registrales, con la vigencia -- del Código Civil de 1871 se adoptó el sistema declarativo para el Registro Público, en la ciudad de México, este modelo resultó fuente de inspiración para la mayoría de los registros públicos del país. Durante -- más de un siglo se manejó la función registral a través del sistema tradicional de libros, secciones y -- asientos registrales, de corte predominantemente manual y causístico; con severos problemas más de creciente acumulación, dispersión y complejidad para su operación eficiente, este sistema, que fue diseñado -- para atender las necesidades de una ciudad no mayor -- de dos millones de habitantes, ha tenido que atender las demandas y servicios que reclamó una de las ciudades más grandes y complejas del mundo y uno de los -- aparatos mercantiles y financieros más extensos de -- América.

En fecha reciente en nuestro país, en 1979, bajo el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, transformó su sistema registral tradicio--

nal, sustituyéndolo progresivamente por el sistema de Folios: Folio Real de Inmuebles, Folio de Muebles y - Folio de Personas Morales. En paralelo se inicio el uso de computadoras en el sistema registral que abarcó, parcialmente, la administración de los folios registrales.

En México el nuevo modelo registral, a través de folios, si bien es cierto que supero múltiples limitantes del sistema tradicional de libros, en la práctica ha venido a evidenciar la urgente necesidad de mejorar su administración y control, reforzando -- sustancialmente la capacidad, velocidad y cobertura de los medios electrónicos, para evitar los continuos problemas que representa en la gestión de los folios su custodia, continua consulta, transcripción incesante de asientos, la necesidad simultanea que tienen - múltiples servicios de consultar el mismo folio o grupos de folios asociados y, sobretodo, la inmensa dificultad que representa a diario la administración, cancelación, y consulta de miles de asientos registrales por operadores manuales.

Todos estos factores tienen hondas repercusiones en materia de control, seguridad y publicidad registral, igualmente, la permanencia del sistema de folios operados manualmente, trae aparejado el uso de cuantiosos equipos mecánicos, cuya adquisición y mantenimiento son muy gravosos, así como la proliferación de un pesado, lento y costosísimo aparato burocrático, para procesar manualmente los millones de asientos registrales que se generan, de manera forzosa y cotidiana.

Para poder evaluar el modelo de organización registral, resulta indispensable tener en cuenta los problemas y requerimientos que involucra la administración de millones de asientos registrales, a través de los esquemas de libros y folios señalados, así como las innovaciones que han surgido recientemente en materia informática para administrar organizaciones que requieren procesar cotidianamente millones de expedientes e informes para realizar sus funciones sustanciales, bajo condiciones de alta seguridad, publicidad y funcionalidad.



## VI. AUTONOMIA DEL DERECHO REGISTRAL

Constituye una disciplina independiente integrante del sistema jurídico, compuesto de principios y normas propias, de derecho público y privado -- que coexisten y funcionan armónicamente. Es decir, -- constituyen en si mismas un sistema jurídico, precisamente por un compuesto de elementos jurídicos ( coherentes, armónicos, que regulan la materia propia de la disciplina, la publicidad registral ). Sólo el derecho registral se ocupa de esta materia, puesta al servicio del derecho privado, del derecho procesal, del derecho administrativo, pero sin confundirse nunca con estos derechos, como equivocadamente se piensa.

## VII. OBJETO MATERIAL

Es la llamada publicidad registral, es -- decir, la que se propone hacer manifiestos o notorios y conocibles los derechos reales ( inmobiliarios ), -- los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, con el beneficio de ser así. La noción de publicidad registral

descansa sobre tres ideas básicas constitutivas, aplicadas a lo que es objeto material de la publicidad; - hace públicos ( manifiestos-notorios ), cognocibles y oponibles los actos a que se refiere. Lo primero es - hacerlos manifiestos, públicos, eliminando la clandestinidad en que nacen y despliegan sus consecuencias - jurídicas. Pero como la notoriedad que se logra por - este medio jurídico de la publicidad es relativa se - le refuerza con la conocibilidad cierta y segura, en cuanto la organización y mecanismos de esa publicidad permiten conocer precisa y exactamente, cuanto interesa, a quien necesita saber, de la existencia, alcance y efectos de los actos publicados. Por último esta notoriedad y conocibilidad, no sobrepasaría el nivel de la mera información seria, como la que pueden dar los medios comunes de comunicación ( diarios, radio,-televisión ) sino impusiera los actos publicados a to dos, beneficiándolos con una irreductible oponibilidad. ( 14 )

---

(14) R. Bardallo Julio. Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro Internacional de Derecho Registral. Argentina. Págs. 10 y 11.

## CAPITULO SEGUNDO

### LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO

- I. LA PUBLICIDAD A LA LUZ DE LAS REUNIONES INTERNACIONALES REGISTRALES
- II. COLOMBIA
- III. ARGENTINA
- IV. CHILE
- V. COSTA RICA
- VI. PARAGUAY

## CAPITULO II

## LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO

## I. LA PUBLICIDAD A LA LUZ DE LAS REUNIONES INTERNACIONALES REGISTRALES.

En varios congresos de carácter internacional, se ha tratado con profusión, la temática acerca de la publicidad registral, ya que, como hemos asentado es un tema inagotable y ya clásico dentro de la literatura registral inmobiliaria, además de tener una trascendencia social innegable.

Por tales motivos, se presentan varias de las conclusiones respecto de la publicidad registral, en algunas de las aludidas reuniones: ARGENTINA

" Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el

cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el desarrollo y el progreso de los pueblos ".

" En el estado actual de la ciencia y técnica jurídica, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones ". ( 15 )

En San Juan de Puerto Rico, se arribó a la siguiente conclusión:

"Los Registros de bienes Inmuebles constituyen el medio más eficiente para dotar de publicidad \_

---

(15) Vaccarelli M. Horacio. Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro Internacional de Derecho Registral. Argentina. Pág. 14.

a las titularidades, limitaciones, garantías reales y situaciones jurídicas a esta clase de bienes, y resultados del acto, contrato o resolución judicial o administrativa ". ( 16 )

Por otro lado, en México, se llegó a las siguientes conclusiones:

" El régimen y la organización de los Registros de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros ".

" La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito ".

---

(16) Marrero A. Rafael. Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro Internacional de Derecho Registral. Puerto Rico. Pág. 12.

" La tendencia registral de nuestros días, alienta el principio de publicidad como el medio más idóneo para lograr la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. " ( 17 )

El Comité Latinoamericano de Consulta Registral, considera que el derecho registral y las actividades de la registración se han revelado en nuestro tiempo como un Instituto autónomo con principios propios, requerimientos conceptuales y materiales que son comunes a todos los países y en particular a los de América Latina por ser verdaderamente nuevos frente al conjunto de las naciones organizadas del mundo.

Que dentro de ese ámbito se ha puesto de manifiesto el espíritu pan-americano reflejado en convenios de colaboración mutua o de integración regional tanto para la específica atención de problemas pro--

---

(17) Soto Flores A. Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral. Centro Internacional de Derecho Registral. México. Pág. 15.

prios, como la que originan las mismas fronteras comunes; que la seguridad jurídica perseguida con la publicidad registral es un bien supremo que los sistemas legales procuran en aras de la paz social por medio del derecho, a la vez que constituye entre otros, una inestimable fuente de atracción para la efectiva radicación de capitales para desarrollar la economía de los pueblos.

Que las repercusiones beneficiosas en punto al perfeccionamiento de las Instituciones propias, -- disminuyendo los casos de responsabilidad civil del Estado por funcionamiento deficiente, como igualmente en cuanto disponer de registros con alta calidad técnica y humana debe alentarse como valioso e insustituible soporte de una política interna de los Estados para el ordenamiento territorial, promoción del crédito inmobiliario, distribución de la tierra o para el desarrollo de las políticas fiscales y que mejor se estimen en relación al titular de dominio. ( 18 )

(18) Soto Flores A. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano del Derecho Registral A.C. México --



Que la divulgación de las técnicas propias y el intercambio de las resoluciones comunes -tanto en el plano práctico como en el legislativo- permite no sólo el deseable y permanente contacto humano entre los registradores de los diversos países, sino el inestimable valor de receptor las experiencias precedentes economizando costos y tiempos.

Mantener un intercambio en relación con la utilidad de contar con una fuente permanente de consulta que además sea del conocimiento mutuo para los organismos tutelares de cada registro en los respectivos países, facilitará entre otras finalidades el apoyo Institucional cuando ello fuera menester para no dejar así librado el éxito de estas labores y el intercambio propuesto únicamente al esfuerzo personal de los registradores; y con la amplitud propia de un medio de apoyo para acceder al requisito de la publicidad registral, y pertenecer al ámbito latinoamericano en una función registral.

## II. COLOMBIA

LA publicidad formal y la publicidad material, en el derecho colombiano, la consagra en varios artículos el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos:

### Publicidad Formal:

Artículo 28. " Cumplida la inscripción, de ella se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el libro radicador, el código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido se anotarán en los índices, y se guardará la copia en el archivo ".

Artículo 38. " El Registrador reproducirá -- al pie de las nuevas copias que se le presenten de -- instrumentos ya inscritos, la atestación de que lo están, en forma prevista para la primera copia registrada. "

Artículo 54. " Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas. "

" La certificación podrá consistir en la transcripción total de los folios de matrícula, o en su reproducción por cualquier sistema que garantice nitidez y durabilidad. "

" En todo caso las certificaciones llevarán firma autorizada e indicación de la fecha en que se expidan. "

Artículo 57. "Los Registradores expedirán copias fotostáticas de las tarjetas de los índices y certificaciones, con vista en ellas, a quienes las soliciten, y permitirán el examen de todos los elementos de su archivo, bajo vigilancia eficaz y siempre que con ello no se interfiera el servicio normal de la oficina. " ( 19 )

---

(19) Caicedo Escobar Eduardo. Sistema Registral Inmobiliario. Ministerio de Justicia. Colombia. Pág. 4.

Publicidad Material:

Artículo 44. " Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción -- surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquel. " ( 20 )

La persona interesada en conocer la historia jurídica de un inmueble puede acceder a la misma antes de celebrar el negocio jurídico, de tal manera que dicho conocimiento le ayuda a formar una decisión acerca de si lo lleva o no a feliz término. Así mismo concomitante a la solicitud de una inscripción puede solicitar un certificado que expresa como se llevó a cabo el registro. Por último en cualquier momento con posterioridad al negocio y su inscripción puede solicitar el respectivo certificado, el cual consiste en una fotocopia auténtica de la matrícula inmobiliaria o la transcripción mecanográfica de la historia jurídica, si la certificación solicitada se hace antes o después de celebrado el negocio jurídico debe citar --

el número de matrícula inmobiliaria o en su defecto - los datos de registro, para identificar así el inmueble objeto de la inscripción, conviene precisar que el certificado puede solicitarlo cualquier persona, - siempre y cuando cite la matrícula inmobiliaria o los datos de registro y cancele al momento de la solici-- tud los derechos de registro.

La publicidad formal también se realiza a - través de la exhibición de los folios de matrícula in mobiliaria, índices de inmuebles y propietarios, conforme al reglamento interno de cada oficina donde se fijan los días y horas en que se presta este servicio. Así mismo, a todo título registrado se inserta la --- constancia de inscripción.

La publicidad material trae consigo que lo que no escrito no afecta a quien contrata en conside-- ración a lo reflejado en el registro. Lo expresado -- nos coloca frente al principio de la fe pública regis\_ tral, según el cual la realidad que publica el regis\_ tro es la única realidad existente, situación que pro\_ tege al tercero que adquiera un título inscrito. ----

Siempre y cuando exista buena fe en el adquirente, la cual se presume y la adquisición se haya realizado a título oneroso.

Por otra parte la ley presume que lo consignado en los asientos de Registro es exacto.

### III. ARGENTINA

Edgardo Augusto Scotti, escribano de Argentina expone que la publicidad formal se contempla en la ley 17801 en sus artículos:

Artículo 21. " Todo aquel que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones .... " y la misma ley nacional agrega en el texto citado: " las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo .... "

Artículo 23. " Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesion de derechos reales

sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscrito en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas ...."

El siguiente cuadro demuestra quienes pueden requerir la publicidad formal, tal como fija al respecto los artículos 6, 21 y 23 de la Ley 17801:

--- Cualquier particular, profesional o no, que tenga interés jurídico.

--- Notarios (escribanos) públicos para los actos que deban autorizar para mutaciones de derechos reales sobre inmuebles.

--- Los jueces en los juicios que deban resolver derechos reales sobre inmuebles, o ante quienes se peticione para mandar inscribir, anotar o cancelar derechos reales sobre inmuebles u otras medidas de su competencia.

--- Los funcionarios administrativos con competencia legal para actuar en relación a los derechos reales sobre inmuebles y por tanto, decretar --

inscripciones, anotaciones u otras notas respecto a los asientos registrales. ( 21 )

Los pedidos de certificados o informes, deben ser "previos" a los actos que dispongan o autoricen los funcionarios identificados como legitimados.

En cuanto a los negocios que celebren los particulares deberán de requerir un "informe" antes de celebrar ciertos negocios inmobiliarios. Obviamente estos contratos luego deben ser elevados a escrituras públicas, convirtiéndose en certificados con reserva de prioridad, aquí es donde se tiene el efecto material de la publicidad en este sistema en favor del negocio inmobiliario de que se trate.

La publicidad formal, es voluntaria, de tipo preventivo y alecciona sobre el estado de derecho y sus titulares, pero no garantiza "posición regis---

---

(21) Scotti Edgardo Augusto. Efectos Registrales. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina. Págs. 12 y 15.



tral " . Y. la publicidad material, la impuesta como deber al funcionario autorizante, es obligatoria, formalmente necesaria y fija una " posición registral" en favor del documento que en su consecuencia se autorice.

Además de las fotocopias de los folios o -- asientos, o de los textos escritos que se usan para - el despacho, en la organización registral argentina, actualmente los medios de los que se vale el registrador actuante son:

--- El asiento en el libro diario de entrada de documentos.

--- El asiento en cuanto corresponda al Folio Real respectivo.

--- La expedición de fotocopia del " folio real ", de la cual resulta que (en cuanto sea certificado) en el mismo folio real se ha efectuado previamente el asiento del pedido de publicidad de los derechos allí inscritos. Ello consiste en una " nota " - que contiene todos los datos mencionados con el certificado de reserva de prioridad.

--- Existe también la posibilidad de efectuar consultas en los registros que se refieran a datos que constan en " índices " que pueden estar almacenados en bases de datos electrónicamente procesados o en los clásicos libros o ficheros.

La técnica registral argentina es muy similar al de nuestro País, pues ambos utilizan el folio real.

En Argentina, se requiere de un informe previo a la celebración del acto jurídico que se trata de inscribir, y que posteriormente se elevará a escritura pública. También se menciona la expedición de fotocopia del folio real.

En relación a esto, en nuestro país se expide un certificado de gravámenes o de libertad de gravámenes, es un documento indubitable para conocer la verdad jurídica registral de los bienes inmuebles. Es una prueba fehaciente y objetiva, en relación con el estado jurídico que guarda la finca objeto de la operación.

#### IV. CHILE

En lo que a Chile respecta, el maestro Rojas García nos indica que la publicidad registral es bastante amplia y está referida a innumerables actos y contratos, correspondiendo su tuición a diversos organismos y servicios. Una ennumeración meramente enunciativa de los mismos sería la siguiente:

Registro Civil Nacional, Las patentes de invención, El Registro de Propiedad Intelectual, El Registro de Personas Jurídicas, El Registro de Sindicatos, Los Registros Militares, Registro de Valores.

Otros registros que contempla la legisla---ción chilena son los de matrícula de naves en cons---trucción y referente de artefactos navales, El Registro Electoral y el de Partidos Políticos.

Como puede apreciarse los Registros son numerosos y tienden a aumentar pues su existencia está determinada por nuevas necesidades de ordenamiento y control que el desarrollo impone.

La registraci3n se hace escriturado a mano, mecanografiado o imprimiendo por medio de equipos computacionales la informaci3n que deben contener las respectivas inscripciones las que se realizan en hojas sueltas o cuadernillos, debiendo cada hoja ser foliada y rubricada por el Conservador y luego empastadas en protocolos de no m1s de 500 hojas. Cada inscripci3n se n1mera correlativamente, indica en su margen izquierdo el n1mero bajo el cual se anot3 el t1tulo en el libro de Repertorio, se indica igualmente la naturaleza de la inscripci3n, se consigna el n1mero del requerimiento de la actuaci3n registral, como as1 tambi3n, el n1mero del folio real en que se lleva computacionalmente la historia registral del inmueble.

La anotaci3n del folio real y la del requerimiento se efect1a por raz3n de buen servicio y para el adecuado manejo de la informaci3n registral.

En el texto mismo de la inscripci3n se deja constancia de la fecha en la que se efect1a la misma, asi mismo la ubicaci3n del inmueble, los deslindes del terreno, individualizaci3n de las partes del con-

trato, naturaleza y modalidades de éste y la notaría en que se otorgó el título que da origen a la inscripción.

Toda actuación practicada por el Conservador en sus registros se certificará por él en el título del cual la practicó, con indicación del registro, foja y número y naturaleza de la inscripción, fecha de la certificación y firma del Conservador.

Quien tiene interés en conocer la situación registral de un inmueble, de una mina, de las aguas, imponerse de la existencia de una sociedad mercantil y de los muebles sujetos a prendas sin desplazamiento concurre al oficio respectivo y examina los registros ubicando la correspondiente inscripción por los índices alfabéticos que deben confeccionarse en relación a cada uno de los registros ya mencionados.

Lo recientemente dicho en cuanto al conocimiento directo y de visu, que la persona interesada quiere tener en cuanto a las inscripciones; si el conocimiento no sólo es de visu, sino que se quiere para otros efectos, como para el estudio de la titula--

ción de un inmueble, para cerrar un negocio inmobiliario, para verificar la existencia de una sociedad, -- etc., el interesado puede solicitar copias de las inscripciones respectivas con el debido certificado de vigencia de la inscripción o nota de cancelación, como también un certificado de la situación registral del inmueble, llamado Certificado de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar. En este certificado, además de indicarse por el Conservador bajo su firma, y por ende, bajo su responsabilidad, quién es el titular de la inscripción de dominio a la fecha del otorgamiento del documento, se certifica en igual forma las inscripciones vigentes en los registros antes aludidos en el período a que se refiera. Generalmente el certificado se solicita por un lapso de 30 años, pues es aquél el tiempo máximo en que prescriben las acciones y derechos cuando el plazo de prescripción se ha suspendido o interrumpido por algunas de las causales previstas en la ley. Hacen excepción las prohibiciones legales que son imprescriptibles.

La misma naturaleza pública de los regis---

tros, son accesibles a quién quiera conocer las inscripciones, como asimismo las certificaciones que a requerimiento de cualquier persona debe otorgar el Conservador sobre las constancias registrales que existan o no en los registros a su cargo, constituye la publicidad registral, que sigue el sistema del folio personal y que los Conservadores, han complementado con el folio real, cuyo uso promovió el Departamento de Derecho Registral de la Asociación de Notarios y Conservadores. ( 22 )

El registro chileno ha estado adscrito a la técnica personal, sin embargo, tiene la aplicación del folio real con apoyo computacional.

A diferencia de lo antes citado, en nuestro País se utiliza únicamente el folio real con un sistema mixto, apoyado con la computadora y la microfilmación.

---

(22) Rojas García Edmundo. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México. Págs. 3, 4, 8, 9.

Nuestro registro es público y permite a -- quien lo solicite que se enteren de los asientos que obren en los folios.

Se expide el llamado certificado de gravá-- menes o de libertad de gravámenes, por un período de tiempo determinado ( 20 años ), y no de 30 años como lo es en la legislación chilena.

Sus efectos de inscripción registral son de clarativos, la publicación registral complementa el - ciclo de la oponibilidad de los derechos reales ins-- criptos.

## V. COSTA RICA

Rafael Sánchez Sánchez, escribano de Costa Rica expone que la publicidad registral es un principio básico que debe regir, en cualquier Registro de - la Propiedad. El código civil en su artículo 449 al - igual que el artículo 56 del Reglamento del Registro Público de Costa Rica; menciona que al Registro Públi-- co tiene acceso cualquier persona que desee consultar



la información registral que le interese, lo que lo hace ser una institución que brinda publicidad de todos y cada uno de los actos que se le encomiendan registrar.

La publicidad registral esta disponible para todos los interesados en cualquier momento que ellos la necesiten. Siendo así las cosas, depende de los requerimientos de las partes y del escribano el solicitarla previa, simultánea o posterior a los negocios jurídicos.

De lo anterior expuesto se deduce que el momento en que se solicita la publicidad, es un asunto meramente extra-registral, que no depende del Registro en si mismo, sino de las necesidades de los usuarios.

Existen diferentes medios para brindar publicidad, el artículo 105 del Reglamento del Registro Público dice: " La publicidad registral esta constituida por la información contenida en los sistemas de folio real mercantil y de personas, procesamientos electrónicos de datos y microfilm. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación siendo auxiliares

recíprocos y complementarios y a fin de garantizar la -  
unidad, seguridad y congruencia de la información re-  
gistrada ".

En este país se tiene un Registro ordenado  
por la inmatriculación de inmuebles, que crea un fo-  
lio real con el número correspondiente.

En una finca plenamente identificada, pue-  
den inscribirse toda clase de cargas, limitaciones o  
gravámenes.

A continuación se citan todos los medios --  
instrumentales de publicidad que se utilizan y son:

Exhibición de tomos, Certificaciones, Infor-  
mes registrales, Folio real mecanizado, Certificación  
computadorizada, Terminal de teleprocesado, Microfil-  
mación y finalmente los Indices.

El artículo 267 del código civil establece  
que la inscripción en el Registro es facultativa y --  
ello implica que no existe sanción legal alguna por --  
la no publicidad.

Es decir, la falta de inscripción no produce la nulidad del negocio por ausencia de un elemento sustancial, sino solo su ineficacia o inoponibilidad frente a terceros, como consecuencia de la necesidad legal de su cumplimiento, que encuentra fundamento en la seguridad de tráfico inmobiliario.

El efecto primario de la publicidad es brindar seguridad en las transacciones jurídicas inmobiliarias.

En el derecho costarricense los efectos de la publicidad se derivan de la inscripción o presentación al Diario, de los títulos en el Registro, regulado por el principio de prioridad.

La mera presentación del documento y la consiguiente confección del asiento de presentación al Diario, otorgan protección parcial y temporal al derecho que se pretende inscribir.

Los efectos de la publicidad se amparan en un conjunto de presunciones jurídicas tendientes a dar seguridad y ante todo certeza frente a la realidad

jurídica extra-registral. La oportunidad de aplicación de estas presunciones es variables.

Asi unas se aplican con la mera presentación, otras con la inscripción definitiva y el beneficio en algunos casos es a favor del tercero registral o del titular del derecho. ( 23 )

El Registro costarricense es automatizado, utilizando la más avanzada tecnología existente, convirtiéndolo en el más moderno en latinoamerica.

Al igual que en México, todas las personas tienen acceso a consultar la información registral -- que les interese.

Respecto a nuestro País, no podemos competir con los avances utilizados en Costa Rica, a pesar de que ambos llevan la misma técnica, es decir, el fo

---

(23) Sánchez Sánchez Rafael. Breve monografía sobre - Publicidad Registral. Ediciones Curridabat. Costa Rica. Págs. 5, 8, 23 y 24.

lio real, así también como los medios instrumentales de publicidad a excepción de la terminal de teleproceso.

Por último, los efectos de inscripción registral son declarativos.

## VI. PARAGUAY

El artículo 328 del Código de Organización Judicial de Paraguay establece: " El Registro será público para el que tenga interés justificado en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos ".

En opinión de la maestra Isabel Arzamendia Sonia, la publicidad registral tiene dos ángulos distintos: En primer lugar tenemos la posibilidad de conocimiento de las situaciones jurídicas, lo cual se identifica con la registración; En segundo lugar, la información acerca de las situaciones jurídicas registradas, a través de los distintos medios establecidos por el Código de Organización Judicial.

La información de las situaciones jurídicas registradas, el principal medio es el de las Certificaciones: a este respecto, la Ley dispone que se podrá expedir certificados:

--- De los asientos de toda clase que existan en el Registro , relativos a los bienes que los interesados señalen;

--- De asientos determinados que los mismos interesados designen;

--- De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones hechas a cargo o en provecho de personas individualizadas, y

--- De no existir asiento de especie alguna o de especie determinada sobre fincas señaladas a cargo de ciertas personas.

Los certificados constituyen la publicidad de mayor efecto jurídico. Así la ley dispone que "Ningún escribano podrá extender, aunque las partes lo soliciten, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales, sin tener a la vista el certificado del jefe de la sección correspondiente ( art. 280 ).

Igualmente establece que la " Libre disposición o gravámenes de los bienes inmuebles o de los derechos reales, solo podra acreditarse respecto de terceros, por los certificados expedidos por la Dirección General de los Registros Públicos ( art. 330).

La certificación produce dos efectos básicos, uno la reserva de prioridad y otro la fehaciente de su contenido, que en la doctrina se denomina Fe Pública.

Están autorizados a solicitarlo, solamente:

--- Los jueces, por mandato judicial ( oficio ).

--- El escribano de Registro, para los contratos que ante él se otorguen. ( art. 331 )

La Dirección Gral. de los Registros Públicos, tiene formularios impresos, para la solicitud de certificados, por los escribanos, cada formulario contiene dos solicitudes, una respecto a las condiciones de dominio de los bienes y otra referente a la libre disposición de bienes de las personas, los cuales se tramitan en secciones distintas, así la solicitud co-

rrespondiente a las condiciones de dominio de los bienes, es expedida por la sección donde se halle el bien de referencia, la libre disposición de bienes de las personas, es certificada por la Sección Interdicciones.

En cuanto a los otros medios de publicidad como sería los Informes y la Copia de los asientos, sólo pueden ser expedidos a petición de los particulares, pero por mandamiento judicial ( oficio ).

En cuanto a consultas varias, los particulares pueden solicitar constancia de no poseer bien inmueble registrado a su nombre, la cual es expedida por la Sección de Archivos, que también posee un índice alfabético, por el nombre de las personas, de los bienes inmuebles registrados que los profesionales pueden consultar.

Es de destacar, que a los efectos de agilizar la información expedida, se ha incorporado el uso del Telex, el cual ahorra tiempo a los escribanos, no sólo del interior del país, sino también a los de la misma capital, que utilizan este medio. La microfili-



mación indizada que esta siendo apoyada por un índice computarizado de los documentos; así se brindara al público una información completa, ágil y precisa.

( 24 ).

Podemos observar claramente que el Registro en Paraguay únicamente sera público para aquellas personas que tengan interés justificado.

La expedición de certificados que se utilizan, al igual que en México constituyen la publicidad de mayor efecto jurídico. Por eso se considera una -- pieza clave para instrumentar con certeza y seguridad las operaciones sobre inmuebles.

La diferencia que encontramos, es que en -- nuestro País se tiene la facultad de expedirlos a -- quien lo solicite, así como la posibilidad que tiene cualquier persona de consultar los asientos registrales.

---

(24) Arzamendia Sonia Isabel. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. - México. Págs. 2, 3, y 4.

## CAPITULO TERCERO

### LA PUBLICIDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

- I. PUBLICIDAD REGISTRAL
- II. PUBLICIDAD COMO PRINCIPIO REGISTRAL
- III. TIPOS DE INFORMACION QUE PROPORCIONA EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
- IV. DIFUSION DE LA INFORMACION

## CAPITULO III

## LA PUBLICIDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

## I. PUBLICIDAD REGISTRAL

De la obra "Cien Años del Registro Público de -- las páginas 4 a la 9, del maestro Gregorio Romero González<sup>7</sup>; podemos sintetizar que el Registro Público de la Propiedad es una institución creada por el Estado y regulada por la ley, cuyo objetivo fundamental es -- el otorgar publicidad a los actos relacionados con la propiedad en terminos de la ley, otorgando seguridad jurídica a los actos que se inscriben en el, como con dición necesaria de la justicia social.

En el Estado de México, el Registro Público desde sus orígenes, ha procurado renovarse día a día. El siglo XIX se caracterizó por su evolución industrial, hoy se le conoce como la época de la evolución tecnológica; hacia allá se encamina también la dinámica re g is t r a l , utilizando los elementos adecuados para la -- consecución de sus fines.

Desde su creación hasta nuestros días, el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, - se ha ido fortaleciendo y desarrollando atendiendo -- aquellos aspectos relacionados a su propia naturaleza y atribuciones, es por eso que por decreto del Ejecutivo con fecha del 27 de julio de 1986 se reformó el reglamento que se encuentra vigente; las reformas fijan con precisión la estructura administrativa del registro así como el marco jurídico sobre el cual descansa la función registral.

Su creación y funcionamiento deriva de disposiciones emanadas del organo Legislativo y del Ejecutivo de cada entidad federativa en virtud del precepto constitucional que establece: "...Los bienes muebles e inmuebles se registran por la ley del lugar de su ubicación..." ( Art. 121. Fracc. II de la Constitución - Política de los Estados Unidos Mexicanos ); a su vez, la Constitución Política del Estado de México establece como obligatoria la existencia de una institución del Registro Público de la Propiedad, prescribe que: " Haya por lo menos una oficina de registro por cada Distrito Judicial ". ( Arts. 217 y 129 ).

Para el cumplimiento de sus objetivos, el registro se estructura orgánicamente a través de una Dirección General, a la que corresponde planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución, apoyada por niveles medios de mando, siendo estos, la Subdirección, la Coordinación de Registradores, los Departamentos de Asistencia Técnica y de Regularización de bienes inmuebles, el Archivo General de Notarías, la Delegación Administrativa, así como 17 oficinas registrales las cuales se encuentran ubicadas en cada uno de los Distritos Judiciales en que se divide el Estado, es por ello que el servicio que presta la institución es descentralizado.

Cabe hacer notar, que el propio reglamento del registro en su artículo 4 señala la facultad concedida por el Ejecutivo del Estado, para que con base en las necesidades del servicio, se establezcan otras oficinas registrales en los centros de población que así lo requieran.

El Registro de la Propiedad es pues, el medio --

moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que desea formalizar un contrato. Ello no significa que los organismos se limiten a registrar y dar publicidad a derechos reales solamente, pues también consignan derechos personales.

Los registros de la propiedad pueden ser clasificados en registros declarativos o publicitarios propiamente dichos, como son los de la propiedad raíz en nuestro medio; y en constitutivos. En rigor, todos sirven a la publicidad de los derechos reales, pero ninguno es exclusivamente publicitario ya que todos en mayor o menor grado, cumplen un proceso de legitimación cuyo umbral es la legalidad de los actos inscritos.

"Los registros declarativos solo reciben 'títulos' de origen notarial o judicial, y por excepción algunos instrumentos privados autenticados. 'La titulación', se opera extrarregistralmente y los derechos se inscriben preconstituidos, sin que el registro los convalide.

En los registros constitutivos no se inscriben - títulos sino 'derechos', el título lo crea el asiento registral, lo que obliga a un mejor análisis: responsabilidad en la tarea calificadora del registrador -- (Principio de Legalidad y Legitimación) y abre una interrogante sobre la viabilidad del contrato. Virtualmente, antes de su aceptación por el registro, no hay derechos reales sino personales que esperan su transformación". (25)

En ese estado de cosas podemos decir, que la publicidad es la esencia de los derechos reales, ya que de la naturaleza de la misma dependerá la protección de los terceros con posibilidad de adquirir o ejercitar derechos sobre la cosa.

---

(25) Romero González Gregorio. Cien Años del Registro Público . Edición de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México. Pág. 12.

## II. LA PUBLICIDAD COMO PRINCIPIO REGISTRAL

La publicidad se establece legalmente, a través del artículo 2853 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México; la función registral tiene la peculiaridad de ser público debido a la naturaleza propia de la institución. El Registro de la Propiedad es público por virtud de que todo interesado, tiene derecho cuando lo solicite, a enterarse de lo que -- consta inscrito en los asientos registrales.

Por su parte, el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México, define y asigna al Registro Público una -- función pública estableciendo que es una "Institución a través de la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos contra terceros".

El principio registral es de fundamental impor-- tancia ya que sin la publicidad, no se concibe al Registro Público de la Propiedad; la publicidad se ha -- considerado como una garantía de la propiedad, siendo



por ello una característica esencial del registro.

El objeto de la publicidad registral es dar seguridad jurídica, haciendo constar de manera pública la relación de transmisiones y modificaciones, por lo -- que únicamente tiene efectos declarativos y no constitutivos de derechos.

" La publicidad surte efectos de notificación pú**u**blica, por la cual se hace conocible de todo el mundo la existencia de las inscripciones. El Registro Pú**u**blico proporciona la publicidad de los actos jurídicos a través de las inscripciones efectuadas para que sur--tan efectos contra terceros y hace constar derechos y obligaciones, dando seguridad a las partes contratantes, mediante las inscripciones hechas en los libros respectivos. Se proporciona la publicidad registral, con el propósito de permitir que cualquier persona -- pueda concurrir al Registro a revisar las inscripcio--nes de los libros y sus apéndices, para verificar el estado jurídico de la propiedad inmueble, quién es el titular y qué gravámenes, limitaciones o modalidades

presenta determinado inmueble. ( 26 )

Es así que el Registro Público de la Propiedad, al proporcionar la publicidad otorga seguridad a la propiedad inmueble, con la cual se satisface una necesidad colectiva de dar certeza y seguridad jurídica a los derechos y actos inscritos frente a todo el mundo, y en contra de terceros que resulten tener algún derecho o interés jurídico opuesto a los inscrito. La publicidad es una consecuencia del requerimiento público de crear una atmósfera de seguridad en la cual los particulares tengan garantías específicas con respecto de sus bienes y derechos, de entre los cuales destaca el derecho de propiedad.

Por consiguiente la publicidad es producto de la propia inscripción, ya que con ésta se pone en conocimiento de todo el mundo la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia. En realidad; la pu-

---

(26) Díaz González Vergara Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Edición de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México. Pág. 22

blicidad, responde a la necesidad de que los terceros estén oficialmente enterados de la constitución o --- transferencia de derechos reales que puedan transmi-- tir o limitar el derecho de propiedad y de los contratos susceptibles de producir esos efectos.

" Ahora bien, continuando con la publicidad re-- gistraral, el artículo 149 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México señala - que: 'El archivo del Registro será público, pero los interesados al consultar los libros, se sujetarán a - las siguientes prescripciones:...' Al referirse el le gislador al carácter público del Registro, parece ha- ber confundido la naturaleza jurídica de éste con la publicidad misma, ya que el carácter indicado se debe a que la institución registraral lleva a cabo una fun-- ción gubernamental que implica una relación entre -- particular y Estado, por esto se emplea el calificativo 'público', como se podría usar también al referir- se a cualquiera otra esfera de servicio a cargo del - gobierno. " ( 27 )

(27) Gómez Rojas José Luis. Modernización de la Fun-- ción Registraral. Edición de la Dirección General del - Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México. Pág. 7.

Por lo que respecta a esto, sabido es que con el archivo están los libros en donde se han hecho constatar los actos jurídicos inmobiliarios; esas constancias son de notificación a la generalidad, del estado de la propiedad inmobiliaria, de tal suerte que si se desea que la publicidad tenga efectividad, se requiere de un medio adecuado; que los interesados tengan acceso al archivo para enterarse de la situación real de los inmuebles.

En cuanto al artículo que se comentó se desprende el derecho para consultar los libros, independientemente de que sea un medio para lograr la publicidad o una forma de ésta; ya que parece confundirse con el medio para que se realice y también con los presupuestos que implica.

### III. TIPOS DE INFORMACION QUE PROPORCIONA EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

La institución del Registro Público de la Propiedad proporciona publicidad e información al público -

en general, por que es una de sus funciones que la ley le asigna y le impone. La información que proporciona, puede solicitarse por los siguientes conductos:

--- Directamente, a través de la consulta que hace el usuario del servicio, en los asientos que aparecen en los volúmenes de los diversos libros que por ley se llevan en la institución.

Puesto que el artículo 2853 del Código Civil manifiesta que el Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, 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. También tiene obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuran en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asiento de ninguna especie, o de especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.

--- Otro tipo de publicidad e información que -- proporciona la institución, es por la vía de diversas certificaciones que se expiden a solicitud de la parte interesada, siendo las más comunes:

- a) Certificados de Libertad de Gravámenes
- b) Certificados de Gravámenes
- c) Certificados de no Inscripción
- d) Certificados de Inscripción
- e) Certificados de no Propiedad
- f) Certificados de Propiedad
- g) Certificados Literales o en relacion con las inscripciones o Constancias contenidas en los libros del Registro
- h) Certificaciones de los documentos que se conservan en el archivo.
- i) Copias simples o Certificadas de los planos, y
- j) Las copias certificadas expedidas por el archivo general de notarias, de los documentos que se conservan en el mismo.

--- El maestro Romero González en su obra antes citada, sintetizamos sus comentarios que hace en las páginas 17 a la 23 sobre la publicidad de las declarara

torias sobre reservas, usos o destinos.

La defensa y seguridad jurídica relativa al tráfico de bienes inmuebles en nuestro país, institucionalizada en el Registro Público de la Propiedad, no podría ser pasada por alto en el momento en que el legislador anunció la Ley General de Asentamientos Humanos; por ese motivo fue consignada en el texto de la misma, la disposición siguiente: " Las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a los sesenta días a partir de su publicación y deberán ser inscritas dentro de los 10 días siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y en los otros registros que correspondan en razón de la materia."

Como puede verse, la norma precisa en señalar al Registro Publico de la Propiedad como la institución encargada de dar publicidad a estas determinaciones sobre el suelo. El legislador admite también en este campo, la existencia de otros registros especiales, a los que se hacen referencia al hablar de la publicidad de los planes de desarrollo, es decir, que se pre

vió la posibilidad de que los planes fueran objeto de registración en otras oficinas creadas para ello, e independientemente de los registros inmobiliarios.

Pero debe asentarse que, definitivamente en el caso de las declaratorias, la posición de los registros inmobiliarios es preeminente sobre cualquier otro órgano publicitario, puesto que las modalidades que se impongan a la propiedad por virtud de esas declaratorias, requieren de un nexo preciso con los derechos reales inscritos. No es ocioso que la ley en cuestión mencione en primer lugar al Registro Público de la Propiedad y, posteriormente a los demás registros; no es casualidad tampoco, que aquél se cite con mayúsculas y a los últimos, en forma generalizada.

Existe una razón para ello: Si la autoridad va a establecer en las declaratorias, algunas regulaciones a la propiedad que deben ser publicitadas, ello supone la existencia de un previo registro controlado y objeto de especial formación e historia circunstancial de la finca, que asegure que las regulaciones impuestas se relacionen debidamente con el inmueble al



que afectan, para el efecto de que puedan ser del conocimiento tanto del propietario como de otros intersados.

La exigencia de un registro público idóneo para inscribir esas declaratorias, sólo podía encontrar -- respuesta en el de la Propiedad, y a él acudió el legislador, seguro de que encontraría la solución jurídica adecuada.

--- Por otra parte el maestro Gómez Rojas en su obra antes señalada, en las páginas 18 a la 20 nos - proporciona otro tipo de información que sintetizada- mente se comenta:

Hay un tipo de información que el Registro Públi- co de la Propiedad proporciona al Estado y a sus di- versas dependencias, y que con el paso del tiempo ha ido adquiriendo una gran importancia sobre todo para fines estadísticos y de programación y evaluación de acciones; se trata de la información relacionada con el movimiento registral que se presenta en las dife- rentes oficinas con que cuenta el Registro, tales co- mo :

- a) Número de operaciones registradas
- b) Valor de dichas operaciones
- c) Monto de los derechos pagados por su inscripción
- d) Número de sociedades inscritas, así como de su capital social, su objeto y su ubicación
- e) Número de certificaciones expedidas y los derechos pagados por las mismas
- f) Número de inmatriculaciones administrativas tramitadas y en consecuencia, el número de metros cuadrados de superficie regularizada a través de estas resoluciones de inmatriculación dictadas en el Registro.

Se hace resaltar que en relación con las sociedades inscritas, la información es muy valiosa para el Estado, puesto que, es un indicador sumamente importante del movimiento económico que se efectúa en el Estado, la cantidad de empleos que se están generando.

#### IV. DIFUSION DE LA INFORMACION

La difusión de la información captada por el Re-

gistro Público de la Propiedad, se hace tomando como base que es una institución pública destinada a proporcionar los tipos de información previstos por las leyes respectivas, en respuesta al interés de los particulares. Por lo tanto, es preciso establecer la distinción entre el contenido de la información y los medios idóneos, para que alcance su difusión y efectividad.

Los medios idóneos para que se difunda con eficacia al público, todo el contenido de la información - que guarda la institución, podría partir de una base segura, que se maneje en un equipo computacional, y - de esta forma elaborarse boletines ( tipo boletin Judicial ) para que el usuario del servicio no tenga necesidad de recorrer los diferentes departamentos de - las oficinas, en busca de información sobre el estado que guarda su documento presentado para inscripción. De la misma manera podrían desarrollarse otra serie - de ideas para difundir la información, pero partiendo de una base segura, que solamente proporciona un sistema computarizado.

En cuanto a la efectividad de la información que

se proporciona al usuario del servicio es incompleta, por varios motivos, siendo el principal el alarmante deterioro que sufren los volúmenes de los diferentes libros que se llevan y que deriva de una inseguridad en la búsqueda, así como el riesgo de pérdida catastrófica de dicha información, lo que ratifica la necesidad impostergable de usar equipos computacionales y desarrollar sistemas administrativos que optimicen la actividad registral, ofreciendo además los niveles de seguridad que son indispensables para garantizar la integridad de la información.

El sistema automatizado con que debe contar la institución registral, será complementario del tracto sucesivo actualmente en uso, permitiendo el acceso práctico a la información relacionada con el inmueble o su poseedor. ( 28 )

---

(28) Cisneros Avilés Arturo. Modernización y Automatización Registral. Edición de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. México. Pág. 10.

## CAPITULO CUARTO

### GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO

- I. DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO
  - A) DENOMINACION
  - B) UBICACION DEL DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO
  - C) DEFINICION
  - D) FINALIDADES
- II. PRINCIPIOS REGISTRALES
  - A) PUBLICIDAD
  - B) INSCRIPCION
  - C) CONSENTIMIENTO
  - D) TRACTO SUCESIVO
  - E) ROGACION
  - F) PRIORIDAD
  - G) LEGALIDAD
  - H) LEGITIMACION
  - I) FE PUBLICA
- III. MODERNIZACION
  - A) LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA
  - B) AUTOMATIZACION EN LA FUNCION REGISTRAL

CAPITULO IV

GENERALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

I. DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO

Del libro del maestro Bernardo Pérez Fernández - del Castillo señalamos de acuerdo con el que el Derecho, como fenómeno social en el curso de los siglos, ha evolucionado a medida que aparecen nuevas formas - de vida, métodos y sistemas en las relaciones comerciales, sociales, financieras y familiares.

En el campo jurídico, la evolución cultural, económica y social, ha repercutido con la aparición de - cada vez más abundantes ramas del Derecho: la especialización en cada uno de sus capítulos que antes formaban un todo, ha motivado que se ramifique el tronco - común al que pertenecían algunas instituciones, hasta tomar vida propia y caracteres particulares, ya sea - del derecho privado o del derecho público

La rapidez en las ventas creó la necesidad de --

determinar en forma indubitable quien era el verdadero propietario de un inmueble. Así aparecen, desde lejanos tiempos diversas disposiciones, en distintas legislaciones, respecto a los derechos sobre los inmuebles y sus gravámenes. Esas disposiciones fueron aglutinándose hasta constituir los sistemas jurídicos registrales.

El Lic. Pérez Fernández del Castillo nos sigue comentando que la evolución de los elementos que pretendieron proporcionar seguridad por medio de la publicidad respecto a la situación de los inmuebles, su aparición en otras legislaciones y el anhelo de perfeccionar las transmisiones por medios jurídicos, hacen que las leyes evolucionen primero como meras opiniones después como artículos de reglamentos imperfectos, posteriormente en leyes especiales o en una sección especial del Código Civil. ( 29 )

---

(29) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Primera Memoria del Derecho Registral. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México. Pág. 27.

A) DENOMINACION

De acuerdo con la obra del Lic. Jorge Sánchez — Cordero podemos decir que a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar a esta rama del Derecho se la ha llamado con diferentes nombres, a saber: Derecho — Hipotecario, Publicitario, Inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, Inmobiliario Registral, etc.

De todas estas nomenclaturas, se considera como la más apropiada, la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. No así Derecho Hipotecario, pues históricamente fue denominado de esta manera porque protegía de cualquier gravámen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores, sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales; además, actualmente la función del Registro Público de la Propiedad trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales. Derecho Inmobiliario tampoco es adecuado, ya que sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de personas morales y sus modificaciones.



La denominación de Derecho Publicitario tampoco es correcta pues aquí puede entenderse la publicidad más bien como una rama de la mercadotecnia y entonces llamar derecho publicitario significaría el que regulara la publicidad. Derecho Registral también es equívoco pues existen un sin número de registros, tales - como el Federal de Automóviles, Federal de Causantes, etcétera.

#### B) UBICACION DEL DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Motivo de preocupación para los tratadistas, es el ubicar el Registro Público de la Propiedad. Algunos consideran que se encuentra colocado dentro del derecho público, y más concretamente dentro del Derecho - Administrativo, tomando en cuenta a la institución - que lo presta, su procedimiento y organización; otros lo situán dentro del derecho privado, tomando en cuenta sus finalidades y así se estudia en algunas universidades como parte del curso de contratos, o también como parte del curso de bienes y derechos reales, o - en otras como la U.N.A.M. que se estudia conjuntamente con el Derecho Notarial.

Dentro de las tendencias privatistas que lo estudian como una materia autónoma, inclusive con una reglamentación especial como son las leyes hipotecarias separada del Código Civil.

La opinión del maestro Sánchez Cordero que hace sobre este tema es la siguiente: el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.

Por consiguiente, el Registro es ante todo una institución jurídica, No parece necesario hacer una referencia más amplia a la llamada doctrina de la institución para evidenciar el carácter institucional -- que el Registro tiene. Basta pensar que el Registro de la propiedad es una de las formas básicas y típicas de la organización jurídica civil, que es una estructura fundamental en la organización de nuestro -- Derecho privado para darse cuenta de su sentido institucional. ( 30 )

---

(30) Sánchez Cordero Jorge. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano del Derecho Registral A.C. -- México. Pág. 10,11 y 12.

El Registro Público es una institución administrativa, pues parece en cambio discutible que el Registro sea un servicio público, como algún sector de la doctrina administrativa ha sostenido. Si concurren o no en el Registro de la Propiedad las notas características del servicio público es algo que se debería aclarar, explicar o en su momento proponer. Por lo tanto nos basta dejar asentado que el Registro es una institución administrativa. ( 31 )

Podemos concluir diciendo, que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

También se considera que el Derecho del Registro Público de la propiedad, es una parte del Derecho Civil, éste regulado dentro del texto del Código Civil o por una ley especial, independientemente de quien lo preste, ya sean los particulares como en otros países, o el Estado, como en nuestro país.

#### C) DEFINICION

" Publicidad ": significa, según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua; calidad o estado público. " Público ": quiere decir notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos...Pertene--  
ciente a todo el pueblo. " Registro de la Propiedad continuando con las definiciones de dicho Diccionario es el " Registro en que se inscriben por el registra--  
dor todos los bienes raíces de un partido judicial, - con expresión de sus dueños y se hacen constar los --  
cambios y limitaciones de derechos que experimentan - dichos bienes ".

Con las ideas anteriores puede tenerse un concep--  
to muy general de lo que es el Registro Público de la

Propiedad desde el punto de vista de alguien ajeno a la actividad registral, pero que a los registradores no puede satisfacerles, dada la complejidad del Derecho Registral.

El vocablo " Registro " es motivo de diversas -- significaciones, así pués, alude a la idea de nota -- que se toma de una cosa, o el libro objeto de anotaciones, extendiéndose a la oficina en donde se llevan a cabo.

A continuación, menciono algunas definiciones -- que al respecto dan connotados juristas de la materia:

" El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado - Poder Ejecutivo -. Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad - jurídica ". ( 32 )

---

(32) Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México. Pág. 13.

El maestro José Luis Pérez Lazala lo define :

" Regula todo lo relativo a la registraci3n de - los actos de la constituci3n, declaraci3n, transmi--- si3n, modificaci3n y extinci3n de los derechos reales sobre las fincas " ( 33 )

Jer3nimo Gonz3lez y Mart3nez tambi3n lo define :

" Conjunto de normas que regulan los derechos -- reales inscribibles, determinan los efectos de las -- acciones personales contra terceros por la anotaci3n y fijan el especial alcance de las prohibiciones de - disponer ".

El maestro Ram3n Mar3a Roca Sastre opina lo si- guiente:

"....aquel que regula la constituci3n, transmisi3n, modificaci3n y extinci3n de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relaci3n con el Registro de la - Propiedad, as3 como las garant3as estrictamente regis- trales".

---

(33) P3rez Lazala Jos3 Luis. Derecho Inmobiliario Re- gistrar. Editorial de Palma. Buenos Aires. P3g. 43.

El maestro De pina lo define como :

" El Registro Público de la Propiedad, dentro -- del sistema legislativo de la República, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial - de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo ". ( 34 )

En mi opinión, le daría la definición siguiente:

" El conjunto de normas de derecho público que -- regulan la organización del Registro Público de la -- Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los --- efectos de los derechos inscritos ".

El Registro Público de la Propiedad, podemos entenderlo como un centro público, o sea la oficina, en la cual se hará constar el estado que guarda la propiedad mueble e inmueble, con el objeto de dar publicidad a los actos que se derivan de su situación legal y proporcionar de esta forma, una seguridad jurídica.

---

(34) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano del Derecho - Registral A.C. México. Pág. 7 y 8 .

La forma de efectuar la publicidad que se realiza por conducto del Registro de la Propiedad, es por medio de la inscripción o de la anotación de los actos y contratos que se refieren a los derechos reales de la propiedad inmueble; esta publicidad permite conocer la forma de adquisición, transmisión, modificación, límites en cuanto al dominio, etc., evitando de manera el que se realicen actos contrarios por el desconocimiento de los antecedentes de propiedad.

Con el Registro no se busca hacer conocer a todos los cambios en la realidad jurídica, ni se aspira a crear un instrumento para divulgarlos. Su aprecio social o jurídico resulta de que el cambio en la realidad jurídica se hace o se manifiesta pública o abiertamente; a lo que se añade, que se ha hecho constar en una oficina pública con la garantía de veracidad que aportan la intervención del encargado del Registro y las sanciones impuestas contra la falsedad.



#### D) FINALIDADES

De acuerdo a lo que señala el maestro Jorge Sánchez Cordero decimos que la finalidad del Registro Público de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los inmuebles. Bajo la fórmula de publicidad oficial, se trata de significar, que el Registro es un instrumento mediante el cual el Estado da a conocer o permite conocer a la comunidad la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando -- con ello de dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen.

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la costitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y de fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

De no existir el Registro Público de la Propie--

dad, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada "Prueba del Diablo". ( 35 )

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de pago administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.

Por estas razones es que se considera que el Registro Público de la Propiedad, debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, posibilidades de un patrimonio autosuficiente al del Departamento del Distrito Federal.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público, y como contraprestación, cobra dere

---

(35) Sánchez Cordero Jorge. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano del Derecho Registral A.C. -- México. Págs. 23, 24 y 25.

chos que normalmente no son aplicados para mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior, basta ver los ingresos que por derechos tiene esta institución y -- que cantidad se aplica para su presupuesto de egresos. Por esos mismo, es que hay gran escasez de empleados; deserción de los mismos en busca de mejores condiciones económicas; máquinas e implementos administrativos obsoletos, etcétera, no obstante que el cobro -- de los mencionados derechos es considerado alto y lucrativo para la calidad del servicio prestado.

Por último podemos comentar, que para dotar de seguridad al tráfico jurídico, el Estado asume la tarea de publicar la situación jurídica de los bienes inmuebles, protegiendo a quienes llevan a cabo sus transacciones confiando de buena fe en aquellos que el Registro Público de la Propiedad publica. Basta -- decir que, cuando se dice que el Registro tiene por finalidad, facilitar una publicidad oficial, esto -- significa que es un instrumento a través del cual -- el Estado da a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles.

## II. PRINCIPIOS REGISTRALES

Estamos de acuerdo con el maestro Carral y de Te  
resa en 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 ju  
rista, y son causa de enredos y embrollos de los que  
sólo puede salirse si tenemos algo, que nos oriente,  
nos encamine y nos conduzca por el camino de la ver--  
dad.

Los principios del Derecho Registral son las ori  
entaciones fundamentales que informan esta disciplina  
y dan la pauta en la solución de los problemas jurídi  
co registral. Ciertamente los principios son directivas  
muy generales plasmadas en los ordenamientos y --  
que informan, explican, los preceptos por medio de --  
los cuales se realizan. Se expresa bien entonces, --  
cuando se afirma que los principios son orientaciones  
fundamentales, y cuando los preceptos no resuelven --  
las dificultades jurídicas, los principios, fuente su  
pletoria de derecho al fin, llenan el vacío, dando -

solución a los problemas antes mencionados.

Por lo tanto, los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad; sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro. ( 36 )

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática: Roca Sastre, dice que: ".son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral". ( 37 )

---

(36) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 241.

(37) Roca Sastre Ramón María. Derecho Hipotecaria. -- Editorial Bosh. Madrid. Tomo I. Pág. 292.

Por lo que se puede citar que los principios registrales son los siguientes : Publicidad, — Inscripción, Especialidad, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prioridad, Legalidad, Legitimación y de Fe Pública Registral.

A) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos o de su inexistencia. ( 38 )

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Tratándose de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro -

---

(38) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 242.

Público de la Propiedad, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble y **cuales** son los gravámenes que lo limitan; se requeriría hacer el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original ( Prueba del diablo ).

El Principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretamente en el Código Civil de la siguiente manera:

Artículo 3007.- Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no pro

duciran efectos en perjuicio de terceros".

El hecho de registrar nada significa que el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos de derechos. Esto implica -- que lo registrado es la verdad frente a todos, aún -- cuando no sea la realidad.

De ahí la suprema importancia de la capacitación de los registradores para que sepan calificar lo que es registrable, y que los asientos sean lo suficientemente claros para que cualquiera que los consulte, -- sin ser un perito en Derecho, entienda los actos registrados.

La realidad registral tal vez no coincide con la realidad material sin embargo el artículo 3610 del Código Civil, en su primer párrafo acepta este principio de la fe pública registral al establecer:

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



sión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

Si la ley no aceptara este principio, el Registro perdería su razón de ser.

El artículo 3009.--"El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos....."

Es decir, el tercero Registral es el que adquiere de buena fe algún derecho real sobre un inmueble. En jurisprudencia se ha tratado el tema sobre el tercero registral, y sobre los terceros adquirentes de buena fe:

" Registro Público, terceros adquirentes de buena Fe. Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la pública registral y de la estricta observancia del --tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce, en una -

absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde no aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación ". ( 39 )

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de poder consultar personalmente --

---

(39) Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia. Tesis de Ejecutorias. Cuarta parte. Tercera Sala. México. Pág. 732.

los libros y los folios. El Código Civil lo señala en su artículo 3001.-"El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos, que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

A su vez, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, señala: Art. 1 " El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros. "

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y

obtener constancias y certificados de lo asentado o -  
no anotado.

## B) PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Por inscripción se entiende todo asiento hecho -  
en el Registro Público. También significa el acto mismo  
de inscribir.

En México, la inscripción es voluntaria, pues no  
hay obligación de efectuarla en un plazo determinado,  
ni se impone sanción por no llevarla a cabo. Entre noso  
sotros no se puede inscribir más que por solicitud de  
parte, pero los efectos de la inscripción hacen a ésta  
necesaria; es decir, que si no es obligatorio si -  
es indispensable efectuarla, pues de otro modo el ti-  
tular del derecho no podría hacerlo surtir efectos.

Para que un asiento o anotación produzca sus e--  
fectos, debe constar en el folio real o en el libro -  
correspondiente; de esta manera el acto inscrito sur-  
te efectos frente a terceros.

El sistema registral declarativo, es el que se sigue en México. Artículo 3008.- "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte. En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes, en la tercera, los morales; en la quinta, **archivo** y certifica---

ciones.

En el folio real se asientan inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación.

Con las modificaciones hechas el 3 de enero de 1978 al Código Civil del Distrito Federal, se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público. ( 40 )

---

(40) Sánchez Medel Ramón. Apuntes de Derecho Civil. - Editorial Islas Donde Hnos. México. Págs. 688 y 689.

### C) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad, exista una modificación es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El cambio o modificación de los asientos tiene - como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Al respecto el Código Civil, dispone en el artículo 3030.- "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título - en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

El asiento puede cancelarse por consentimiento de las partes, siempre y cuando conste en escritura pública. (Art. 3031) ( 41 )

Por último se comenta que es importante el consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona.

#### D) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúa dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio se propone como regla, que dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito. ( 42 )

---

(41) Obra citada. Pág. 693

(42) Obra citada. Pág. 694



E) PRINCIPIO DE ROGACION

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se realiza a instancia de parte y nunca de --oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral. ( 43 )

La solicitud de inscripción puede "pedirse por --quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate."(Art. 3018 C.C)

Por consiguiente, el Registro no puede inscribir de oficio aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud.

F) PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Uno de los pilares de la seguridad jurídica proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y el rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido entonces se aplica el axioma " el que es primero en registro es primero en derecho ". ( 44)

Analizando este punto, podemos decir que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Por su parte el artículo 3015 señala: " La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".

G) PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Este principio denominado también de calificación, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y de validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. ( 45 )

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando que sea un derecho inscribible o no; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato. (Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 C.C.)

## H) PRINCIPIO DE LEGITIMACION

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Por su parte el maestro Carral y de Teresa dice que: " Lo legitimo es lo que esta conforme a las leyes, que es genuino y es verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica. " ( 46 )

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. Sin embargo debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La presunción de validez que da el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las

---

(46) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 251.

transacciones realizadas con el titular registral. -- Así lo señala el artículo 3010 del Código Civil: " El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. "

Por consiguiente podemos decir que la legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras que no se pruebe la inexactitud de lo inscrito, frente a lo real prevalece lo que se encuentra asentado.

#### I) PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA

Este principio lo acoge el Código Civil en su artículo 3009.- " El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos -- aunque después se anule o resuelva el derecho del -- otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro."

Por su parte Carral y de Teresa señala : " Que - es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición. Y cobra gran trascendencia al realizar el no titular del derecho subjetivo (titular aparente), actos de disposición; es decir adquisiciones " a non domino ". ( 47 )

Por consiguiente se puede decir que este principio esta en beneficio del tercero que adquiere confiado en el registro a titulo oneroso y de buena fe, por cuya virtud el asiento se reputa verdadero.

Así lo señala el artículo 3007 del Código Civil:  
" Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren no produzcan efectos en perjuicio de tercero. "

---

(47) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. México. Pág. 257.

### III. MODERNIZACION

Hablar de la modernización del Registro, es sin lugar a dudas , hablar de su actualización, en tanto que dar forma o aspecto moderno al sistema registral, implica que éste se actualice para poder decir que -- pertenece a la época actual.

Así, en el caso del Registro es modernizar sus sistemas, significa ampliar y mejorar su infraestructura, eliminando los obstáculos y regulaciones que reducen su potencial, abandonando con orden lo que en - un tiempo pudo ser eficiente, pero que hoy es gravoso se trata pues, de aprovechar las mejores opciones, representadas actualmente por elementos novedosos y que son para el cambio.

#### A) LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA

Son fundamentales también dentro de las tareas - registrales, la legalidad y la seguridad jurídica que se proporcionan con las inscripciones efectuadas en - el Registro. Hasta este momento y atento a lo legislada

do, se afirma que el Registro Público en nuestro país no es consuetudinario de derecho, pero sí de una manera importante, da fuerza a los mismos, siendo destacado mencionar que el registro crea oponibilidad ante terceros.

Toda inscripción practicada en la institución, se tiene por verdad legal, ya que en el procedimiento que se sigue hasta lograr la citada inscripción, intervienen los fedatarios públicos. Se proporciona asimismo, 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 reporta, mediante la legitimación, por virtud de la fe pública. ( 48 )

De lo anterior, podemos deducir algunas nociones claves para perfilar los caracteres de nuestra institución registral. Por principio, es ésta una institución pública en un doble sentido: primero, en cuanto

---

(48) Ortíz Gutierrez Leonel. Temas Registrales. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México. Pág. 16



a su apertura respecto a los intereses particulares - del público en general; segundo, en razón de ser un - medio de publicidad con trascendencia jurídica, y con - secuentemente, colocado bajo la salvaguarda del poder público.

Si se sigue de esto que el Registro Público de - la Propiedad es una institución de Derecho Público si se entiende, no a la naturaleza de los actos inscribibles en sí, sino a la finalidad que se deriva de la - actuación registral que es, en esencia, de orden público por cuanto que atañe al interés general, y la - realiza el Estado en función de tutela y garantía del orden jurídico establecido.

#### B) AUTOMATIZACION DE LA FUNCION REGISTRAL

La institución registral, no ha **experimentado** ma yores cambios en sus prácticas y procedimientos registrales, pues solo ha mejorado los sistemas materiales de impresión en sus volúmenes.

A través, de su existencia, las partidas se han inscrito en forma cronológica y relacionándose mediante

te notas marginales ( artículo 47 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), sistema que ha dado buenos resultados hasta la fecha, sin embargo, el deterioro que sufren los volúmenes a que nos hemos referido y que restan eficiencia a la publicidad registral y pone en duda la seguridad jurídica, nos obliga a buscar urgentemente nuevas técnicas, como lo es la mecanización del registro, queremos dejar asentado -- que la automatización de las oficinas registrales, no es un tema nuevo, así como tampoco lo es la solución a la problemática asentada, pues de todos es sabido - que se está luchando por conseguir dicha mecanización.

Si en más de un siglo el sistema de tracto sucesivo que lleva el registro ha mostrado su eficiencia, se cree entonces poder adoptar las técnicas actuales unidas a las características del sistema latino, por lo que se propone el teleproceso unido a impresoras - que al momento de transmitir la operación a la base de datos, transcribirán el extracto tradicional al papel y se formarían los libros registrales con la diferencia que en lugar de ser manuscritos, folio real, - sería un libro registral hecho por un computador, lo

que nos daría un sistema paralelo en caso de una caída de equipo ( energía eléctrica, descomposturas, -- etc. ) y se podría continuar trabajando sin pérdida -- de tiempo para los usuarios. Al corregirse el desperfecto se actualizaría la base de datos, los cruces se dan automáticamente a través de tarjetas engomadas.

( 49 )

Como puede verse, se trata de una sistematiza-- ción de la función registral, a través de la automa-- ción del registro como una alternativa de actualiza-- ción.

El uso de la computación y más concretamente del teleproceso, nos permite pensar con optimismo en sistemas administrativos que modernicen la actividad registral, ofreciendo además los niveles de seguridad jurídica que son indispensables para garantizar la integridad de la información y en consecuencia del público usuario del servicio.

Por consiguiente el sistema mecanizado con que -- debe contar la institución, deberá ser complementario

---

(49) Gomez Rojas José Luis. Primera Memoria del Derecho Registral. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C. México. Págs. 256 y 257.

del tracto sucesivo actualmente en vigor, permitiendo el acceso práctico a la información vigente de los in muebles inscritos, el sistema además deberá permitir la incorporación de información relacionada con el in mueble o su poseedor.

### CONCLUSIONES

- 1.- La Publicidad en el Registro es una manifiesta---  
ción de un imprescindible servicio del Estado --  
para afianzar la seguridad jurídica que buscan -  
las partes al realizar los actos jurídicos.
  
- 2.- Es deseable el perfeccionamiento de la publici---  
dad formal simplificando su interpretación y agi  
lizando su despacho.
  
- 3.- Es factible instituir un sistema de circulación  
entre los países de Latinoamérica, de los certi  
ficados e informes registrales que son el vehícu  
lo de la publicidad formal, a nivel internacio--  
nal.
  
- 4.- En el Distrito Federal debe exigirse, "DE HECHO"  
que los registradores sean Abogados especializa  
dos en el Derecho Registral, para que la seguri  
dad jurídica que otorga el Registro no sea obje  
to de desconfianza por los asientos confusos o -  
incompletos, aunque la Ley lo marca expresamente,  
al señalar que deben ser titulados y capacitados

para tal desempeño.

- 5.- Es urgente que las autoridades del Distrito Federal tomen en cuenta que en tanto no se adecúe el Registro a la época actual, la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra continuará provocando problemas sociales.
- 6.- Actualmente se le está dando mucha importancia a dos principios registrales, el de Legitimación y el de Fe Pública, trayendo esto como consecuencia una publicidad más optima.
- 7.- El establecimiento del Folio Real nos facilita la situación jurídica que prevalece de un inmueble, efectuándose así la publicidad.
- 8.- Toda inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad se tiene como verdad legal, en base a los efectos declarativos y no constitutivos de derecho ya que la Ley exige la intervención de los federatarios públicos.

9.- El Registro Público de la Propiedad nos brinda - el servicio de la publicidad referente a todos - los actos jurídicos, que conforme a la Ley es ne cesario para surtir efectos ante terceros.

10.- En el caso de modernizar el Registro, significa ampliar y mejorar su infraestructura, logrando - por consecuencia un servicio más eficiente.

BIBLIOGRAFIA

- ARZAMENDIA SONNIA ISABEL  
TEMAS REGISTRALES  
ED. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C.  
MEXICO.
  
- CAICEDO ESCOBAR EDUARDO  
SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO  
MINISTERIO DE JUSTICIA  
COLOMBIA
  
- CALVA ESTEVAN  
INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL  
IMPRESA DIAZ DE LEON Y WHITE  
MEXICO
  
- CARRAL Y DE TERESA LUIS  
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL  
ED. PORRUA  
MEXICO



- CISNEROS AVILES ARTURO  
MODERNIZACION Y AUTOMATIZACION REGISTRAL  
EDICION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.  
MEXICO
  
- COLIN SANCHEZ GUILLERMO  
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD  
ED. PORRUA  
MEXICO
  
- DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO  
CURSO DE DERECHO REGISTRAL  
EDICION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO  
MEXICO
  
- GOMEZ ROJAS JOSE LUIS  
MODERNIZACION DE LA FUNCION REGISTRAL  
EDICION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO  
MEXICO

- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM.  
DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO  
MEXICO
  
- MARRERO A. RAFAEL  
TERCER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.  
CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL  
PUERTO RICO
  
- ORTIZ GUTIERREZ LEONEL  
TEMAS REGISTRALES  
ED. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C.  
MEXICO
  
- PETIT EUGENE  
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO  
ED. EPOCA S.A.  
MEXICO
  
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO  
PRIMERA MEMORIA DEL DERECHO REGISTRAL  
ED. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C.  
MEXICO

- PEREZ LAZALA JOSE LUIS  
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL  
ED. DE PALMA  
ARGENTINA
  
- R. BARDALLO JULIO  
PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.  
CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL  
ARGENTINA
  
- ROCA SASTRE RAMON MARIA  
DERECHO HIPOTECARIO  
ED. BOSH  
ESPAÑA
  
- ROJAS GARCIA EDMUNDO  
TEMAS REGISTRALES  
ED. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C.  
MEXICO
  
- ROMERO GONZALEZ GREGORIO  
CIEN AÑOS DE REGISTRO PUBLICO  
EDICION DE LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.  
MEXICO.

- SANCHEZ CORDERO JORGE  
TEMAS REGISTRALES  
ED. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL A.C.  
MEXICO
  
- SANCHEZ MEDAL RAMON  
APUNTES DE DERECHO CIVIL  
ED. ISLAS DONDE HERMANOS.  
MEXICO
  
- SANCHEZ SANCHEZ RAFAEL  
BREVE MONOGRAFIA SOBRE PUBLICIDAD REGISTRAL  
EDICIONES CURRIDABAT  
COSTA RICA
  
- SCOTTI EDGARDO AUGUSTO  
EFECTOS REGISTRALES  
EDICIONES DE PALMA  
ARGENTINA
  
- SOTO FLORES ARMANDO  
CUARTO CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.  
CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.  
MEXICO

- VACCARELI M. HORACIO

PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

ARGENTINA

ORGANISMOS DE LEY CONSULTADOS

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

ED. PORRUA

MEXICO

1990

- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO

ED. PORRUA

MEXICO

1990

- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

ED. PORRUA

MEXICO

1990

- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

ED. PORRUA

MEXICO

1990

JURISPRUDENCIA CONSULTADA

- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, EN JURISPRUDENCIA

TESIS DE EJECUTORIAS

CUARTA PARTE TERCERA SALA

MEXICO

1985