



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ A R A G O N ”

AREA DE DERECHO

EL EMBARGO JUDICIAL Y LOS  
PRINCIPIOS REGISTRALES

**T E S I S**

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Presenta:

**VERONICA PARRAZALES MARTINEZ**

## **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

Introducción .....	1
1. El Registro Público de la Propiedad .....	3
1.1. Antecedentes .....	3
1.1.1. Egipto .....	3
1.1.2. Grecia .....	4
1.1.3. Roma.....	5
1.1.3.1. Derecho Clásico .....	5
1.1.3.2. Derecho Justiniano .....	8
1.1.3.3. Derecho Romano Moderno .....	9
1.1.4. México .....	9
1.1.4.1. Epoca Colonial .....	9
1.1.4.2. Epoca Independiente .....	10
1.1.4.3. Epoca Contemporanea .....	11
1.2. Denominación y definición .....	13
1.3. Sistemas Registrales .....	16
1.3.1. Definición de Derecho Registral .....	17
1.3.2. Folio Real .....	20
1.3.3. Inscripción .....	20
1.3.3.1. Bienes Inscriptibles .....	21
2. El Embargo Judicial .....	22
2.1. Naturaleza Jurídica .....	22
2.2. Definición .....	43
2.3. Procedimiento .....	46
2.3.1. Auto de ejecución .....	46
2.3.2. Requerimiento de pago .....	50
2.3.3. Notificación .....	53
2.3.4. Designación de bienes .....	55
2.3.4.1. Bienes embargables .....	57
2.3.4.2. Bienes exceptuados de embargo .....	58

2.3.5. Depósito judicial .....	58
2.3.6. Ejecución, venta y adjudicación .....	60
2.3.7. Ampliación de embargo .....	66
<b>3. Principios Registrales .....</b>	<b>67</b>
3.1. Naturaleza Jurídica .....	67
3.2. Principio de publicidad .....	70
3.3. Principio de legitimación .....	72
3.4. Principio de rogación .....	75
3.5. Principio de Consentimiento .....	76
3.6. Principio de Prelación o prioridad .....	79
3.7. Principio de calificación .....	82
3.8. Principio de inscripción .....	84
3.9. Principio de especialidad .....	93
3.10. Tracto sucesivo .....	96
<b>4. Los principios registrales relacionados con la inscripción del embargo .....</b>	<b>98</b>
4.1. Procedimiento de inscripción .....	99
4.1.1. Naturaleza jurídica .....	104
4.1.2. Efectos de la inscripción .....	106
4.1.3. Embargos no inscritos .....	112
4.1.5. Requisitos para la inscripción .....	121
4.1.5.1. Orden judicial .....	121
4.1.5.2. Copia de la diligencia .....	122
4.1.5.3. Antecedentes registrales .....	122
4.1.5.4. Pago de derechos .....	123
<b>Conclusiones .....</b>	<b>125</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>128</b>

## INTRODUCCION

El derecho se ha desarrollado conforme evoluciona el hombre y perfecciona nuevas formas de vida, métodos y sistemas, tanto en las relaciones sociales como en las comerciales y familiares; lo que trae como consecuencia la creación de nuevas formas de derecho, dentro de las que encontramos el Derecho Registral, que se encarga de regular los actos jurídicos relacionados con los bienes inscribibles, que forman parte de una operación comercial; estos actos son materializados a través de la Institución conocida con el nombre de Registro Público de la Propiedad, que tiene a su cargo la publicidad del estado jurídico de una propiedad y protección de los bienes inmuebles, sus limitaciones y gravámenes a los que se encuentran sujetos, teniendo como finalidad proporcionar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble.

La función y contenido del Registro Público de la Propiedad, es explicada a través de los principios registrales, los cuales se encuentran íntimamente ligados, es decir, no pueden existir independientemente, lo que trae como consecuencia una panorámica más amplia para explicar los preceptos esenciales del Registro Público de la Propiedad; así encontramos que la forma más precisa para entenderlos será a través de la inscripción, al otorgarles una apariencia jurídica de legitimidad.

Los principios registrales pretenden que todos los actos jurídicos relacionados con el patrimonio proporcionen seguridad jurídica frente a terceros por lo que encontramos una serie de características muy importantes.

Dentro de estas podemos señalar: en primer lugar encontramos que la transmisión de la propiedad será por medio de la titularidad de un derecho; el registro de los actos tienen la finalidad de proteger al comprador, al darle a conocer el estado en que se encuentran los inmuebles; es un regulador de la propiedad por parte del Estado, proporciona seguridad jurídica al dar agilidad a la transmisión y gravámen del inmueble.

Dentro de los Gravámenes encontramos al embargo, el cual es un acto procesal por el que se afecta un bien, de tal forma, el deudor pierde la posibilidad de imponer un libre destino al bien embargado, es decir, encontramos como único medio la protección al acreedor, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que con este acto se protege a los interesados y a terceros adquirientes para que no se realice operación alguna con el inmueble sujeto a un proceso judicial.

## 1. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

### 1.1. Antecedentes.

El derecho de propiedad es la columna vertebral de todo sistema jurídico, al que estan sujetas las cosas o los bienes, por lo que es necesario hacer referencia a los antecedentes de la institución que el estado creó para inscribir los derechos, este organismo es el que se conoce como REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

#### 1.1.1. Egipto,

La organización del Registro de la Propiedad es en esta región regu-  
lada por dos formas; una, la que se conoce como bibliozeke demisión lo-  
gon ( archivo de negocios ), en la cual se registraba cada catorce -  
años, esto con base a la percepción del impuesto.

La otra forma de registro de la propiedad es la Enkteseon bibliozeke  
( archivo de adquisiciones ), en la que intervenían funcionarios -  
que realizaban labores parecidas a la de los registradores actuales, los  
cuales eran llamados bibliofilakes, que intervenían en la contratación -  
inmobiliaria y la transmisión de derechos, con igual carácter encontramos  
que en el caso de gravámenes y enajenación de fincas, era necesaria la au-  
torización de los bibliofilakes para la realización del acto, este se lle-  
va por medio de la prosangelia, que era la instancia, en la cual se reali-  
zaba la inscripción a nombre del adquirente y las condiciones del contra

to, al termino se pedía una orden al legatario para la identificación.

Los asientos se verificaban en virtud de la declaración presentada por el interesado en la compra, herencia, adquisición y cancelación de anotaciones preventivas (parazesis) una vez acreditada su existencia.

Los bibliotecarios tenían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apografe) y anotaban los impedimentos en uno de los copli cados presentados.

El archivo era llevado quizá por orden alfabético y de propietarios, en una especie de índice (distronato) que a su vez eran extractos de la documentación, adoptando el sistema del folio personal, agrupándolo bajo el nombre del propietario, las fincas, los cargos y derechos.

#### 1.1.2. Grecia.

González Martínez al referirse a la publicidad de las hipotecas nos dice: "Estudiadas friamente las instituciones griegas, sin manías arqueológicas, debe de reconocerse que los oroi (sillares en los que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini) y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de publicidad elemental noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros".<sup>1</sup>

1. Manuel Riera Hernández del Castillo, Libro  
Registrad, Ed. Porrúa, ed. 1950, p. 4.

### 1.1.3. Roma.

El registro no era una institución jurídica contemporánea, su origen se remonta al Derecho Germánico; sin embargo, en la Roma antigua la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, de tal forma, la publicidad registral no existió, ya que no existía una institución encargada de proteger a los terceros adquirentes, en esta época se crearon figuras jurídicas que se convierten en antecedentes del Registro Público de la Propiedad.

#### 1.1.3.3. Derecho Clásico.

En este periodo se van a dar cuatro formas de transmisión de la propiedad que son: la mancipatio, in jure cessio, la traditio; así como la usucapion.

La mancipatio, era conocida antes de la ley de las XII tablas, era una forma contractual, caracterizada por un asentado formalismo, que se complementa por la solemnidad que permite el perfeccionamiento de la operación para así adquirir efectos legales, era una venta ficticia que existe únicamente respecto de la res mancipi, no importando si eran bienes muebles o inmuebles.

Para llevar a cabo esta venta era necesario que el enajenante y el adquirente se reunieran delante de cinco testigos y un librero o portabalanza, todos debían ser puberos y disfrutar el comercio, la cosa estar presente a menos de que se trate de un inmueble, el adquirente tomaba --

con la mano la cosa objeto de la nuncupatio y se declaraba su propietario, por haberla comprado con la ayuda del cobre y la balanza; finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entregaba al enajenante, para simular el precio consumándose la transmisión de la propiedad.

En la nuncupatio del adquirente, en caso necesario, debía de ser -- aprobado por los testigos que asistieron al acto, motivo por el cual los efectos de la nuncupatio era de un traspaso inmediato de la propiedad, cuyos resultados no podían suspenderse por ningún término o condición, porque las formalidades y solemnidades establecían y aseguraban un derecho actual y verdadero.

La In Jure Cessio era un juicio ficticio reivindicatorio, también -- era usada la res Mancipi, tratándose de bienes muebles o inmuebles, en el cual el actor (reivindicante) comparecía, al igual que el demandado ( in jure cediens) frente a un magistrado, el vincicus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional emitía sentencia declarando el derecho de propiedad para el reivindicante.

La Traditio, era aplicable a toda clase de bienes y sin la intervención de ritos o formulas, consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada , con el fin de transmitirla y de adquirir.

Esta forma tiene varios elementos entre ellos debía de existir la -- entrega, pero esto no era suficientes, ya que no se transmite la propiedad con la entrega, por lo que se necesitaba que existiera la intención de celebrar un negocio con la finalidad de la transmisión de la propiedad.

Usucapio consistía en la adquisición de la propiedad por medio de la posesión continua, durante un plazo fijado por la ley. Esta figura y la praescriptio longi temporis eran necesarias para otorgar seguridad jurídica, exigía que el titular de un derecho lo perdiera, si, durante cierto tiempo no se oponía a la invasión de su derecho, ya que si una persona tiene un bien aunque no sea el legítimo titular, va a adquirirlo -- por el solo transcurso del tiempo.

Este modo de adquirir y perder derechos es lo que llamamos prescripción o usucapición, esta institución era necesaria, ya que así se evita -- la reclamación de vicios en la transmisión de derechos. La usucapición se utilizó para corregir estas irregularidades así como las complicaciones que aparecen y que son resultado de la coexistencia de la propiedad bonitaria y la quiritaria, por tratarse de una figura que corresponde al ius civile, encontrando que la propiedad bonitaria es una institución transitoria que, por el mero transcurso del tiempo se convertía en quiritaria, por lo que se considera a la usucapio como una institución reparadora.

En las XII tablas la usucapio no puede ser invocada por extranjeros cuando su interés afecte los derechos de un romano, los requisitos necesarios para adquirir la propiedad por medio de la usucapio eran los siguientes : 1) Titulus. Debe alegar el usucapiente algún título como fundamento de su posesión.

11) No será hábil para los efectos de la usucapio que la cosa se encuentre fuera del comercio.

111) Sólo la posesión que se haga de buena fe se convierte por medio de la usucapio en propiedad.

IV. Possessio. El usucapiente debe tener la posesión del objeto que quiere adquirir, se requiere de una possessio ad usucapionem.

V. Tempus. La posesión debe durar, cuando menos, un año para muebles y dos para inmuebles.

#### 1.1.3.2. Derecho Justiniano.

En este periodo se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad y es explicado por Justiniano como el modo más importante de adquirir la propiedad, es decir, el derecho de gentes, descansa sobre la idea de una cosa nullius, de la cual se va a tomar la posesión y se hace propietario, esto es lo que se va a conocer como la ocupación, cuando se -- trate de una cosa de la cual alguien tiene la propiedad, es necesario para adquirirla, que al tomarla el propietario la abandone, puede aplicar se de acuerdo al Derecho Natural, ya que las cosas son adquiridas por -- tradición, puede aplicarse a cosas corporeas y hechos del propietario -- que producen enajenación.

La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquiera --- otra causa transfiere la propiedad, cuando la cosa se entrega jurídica--- mente, pero no físicamente, se conoce la traditio como tradición breve -- mano, esto se aplicaba al caso en que el adquirente no se encontrare --- como apoderado del objeto, sino a vista, para adquirir la propiedad no -- existe más que una sola tradición, que es la entrega de la cosa.

#### 1.1.3.2. Derecho Romano Moderno.

En el derecho romano moderno desaparecen poco a poco las formas solemnes de publicidad, las cuales son sustituidas por la tradición, este derecho se tenía constituido por medio de la cláusula constituito posesorio, esto no satisfizo las necesidades prevalecentes, pues el comercio se encontraba en auge y se realizaban una infinidad de ventas sujetas a prestaciones reales.

La Constitutio posesoria consistía en una cláusula por la cual se adquiría la posesión jurídica y el enajenante conservaba la posesión por parte del adquirente, se cumplía por efecto del pacto, de tal forma que desempeñaba un papel decisivo en la materia registral.

#### 1.1.4. México.

##### 1.1.4.1. Epoca Colonial.

Los territorios descubiertos por Cristobal Colón, fueron donados -- por los reyes de España, para la evangelización de sus pobladores, para ello se expidió la Bula Inter Coetera, hecha por el papa Alejandro VI.

Una vez realizada la conquista, las leyes que se aplicaron a la Nueva España fueron las de Castilla, encontrando entre estas: las siete partidas, el fuero real, la recopilación y la Novísima recopilación, mismas que fueron sustituidas parcialmente por leyes dictadas localmente, entre ellas se encuentran: la recopilación de la leyes de los reinos de las indias, las ordenanzas del Villar, las de intendentes y recopilación de agu

tos acordados de la real audiencia y sala del crimen de la Nueva España.

El oficio de hipotecas. Una de las principales disposiciones que -- van a regular el oficio de hipotecas es la instrucción de los señores -- fiscales de hacienda, dictada en España, que va a regular la actividad - de los escribanos anotadores de hipotecas, la jurisdicción de estos, el avalúo, el registro, la actividad de escribano, quien la va a desempeñar a falta de este, las cargas e inscripciones, expedición de escrituras, - guarda de los libros de registro, las sanciones en caso de delitos, omisiones o descuidos, las consecuencias de la falta de registro, los documentos registrables.

#### 1.1.4.2.

La legislación positiva española, las leyes de indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc. dados durante la colonia continuaron aplicándose, así lo dispone el Reglamento Político Provisional del -- Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822, el cual establecía en su -- artículo 2o. la vigencia de las leyes coloniales, en cuanto que éstas no contravienieran lo dispuesto en este ordenamiento, independientemente de la expedición de éste se fuerón dictando nuevas leyes y decretos que separan al derecho español del mexicano. A partir de la independencia, el régimen político se desenvuelve entre el federalismo y el centralismo, ---- cuando el régimen era centralista estas disposiciones registrales se tornan generales y se aplican a todo el territorio, cuando prevalece el federalismo, la legislación se torna localista.

En el periodo de gobierno del Presidente Antonio López de Santa Ana se dicta una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, ese ordenamiento reguló la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como oficio vendible y enajenable.

Dicho arancel contiene ocho artículos que comprenden: el primero nos habla del registro de censos; segundo de las cancelaciones; tercero de los testimonios; cuarto del reconocimiento de títulos; quinto de buscas; sexto, séptimo y octavo de las prevenciones generales; más tarde al constituirse México en una República Federal se dicta el decreto de Veracruz, el cual regula las funciones del escribano, a su vez se expiden leyes que forman parte de este ordenamiento, ya que en su contenido hacen referencia a la del 29 de septiembre de 1853.

Decreto de 4 de febrero de 1854, establece como oficios vendibles y enajenables los de escribanía y de hipotecas, que se establecían en las cabeceras de distrito.

#### 1.1.4.3. Epoca Contemporánea.

Codificación. En México a diferencia de otros países en los que -- existe una ley especial sobre el Registro Público, esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.

En el siglo XIX existieron proyectos e intentos de codificación, muchos incompletos y otros simples esbozos, que llevaron a la elaboración

de este ordenamiento, fue tan largo y complicado que trajo como resultado su publicación, haciendo un análisis de su creación tenemos como antecedente el Código Civil para el gobierno del Estado de Oaxaca, del cual no es posible hacer referencia en cuanto a su contenido. El proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829 es el primer intento de legislación del registro de hipotecas, pero dicho proyecto no fue aprobado por la legislatura local; en el año de 1839, se realizó otro intento de codificación denominado proyecto de Código Civil Mexicano, que ordena sistemáticamente las disposiciones que se aplican en esa época; otro proyecto lo encontramos en el siglo XIX, el proyecto de Código Civil Mexicano formado por orden del Supremo Gobierno, por el Doctor Justo Sierra, el cual no entra en vigor, tiempo más tarde aparece el Código Civil del Imperio Mexicano, el cual no trata sobre materia registral.

La ley orgánica de notarios y actuarios del Distrito Federal promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, establece en su artículo 60, la situación de la oficina de hipotecas.

El Código Civil de Veracruz contempla y regula sobre el Registro -- Público de la Propiedad, el Código Civil del Estado de México, sigue de cerca el anterior ordenamiento en materia registral incrementando disposiciones transitorias. El Código Civil de 1870, fue el resultado de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, referente al Registro Público, se intenta la forma que sea independiente del Código -- Civil, por lo que se crea el Reglamento del registro Público de la Propiedad de 1921, expedido por Celestino Gazca, con cuatro capítulos, con teniendo la organización y funcionamiento del registro.

El Código de 1928 se organiza y crea nuevas bases para el Registro de la Propiedad, el cual fue aprobado el 01 de septiembre de 1932; el -- Reglamento de 1940, expedido durante el gobierno del general Lázaro Cárdenas explica el procedimiento de creación, ya que los demás ordenamientos son inadecuados, éste consta de 149 artículos ordenados en ocho títulos.

Reglamento del Registro Público de 1980, este contiene la información y reformas del Código Civil, incrementando el folio real, el depósito de testamentos ológrafos en el Archivo General de Notarias, y el procedimiento de inmatriculación administrativa.

#### 1.2. Denominación y Definición.

Se le denomina Registro Público de la Propiedad, porque lleva acabo una cuenta de cada inmueble, respecto de su titular, debido a la necesidad de dar publicidad a los intentos de gravámenes y cargas que caerán -- sobre los bienes; así mismo otorga seguridad jurídica frente a terceros en el tráfico inmobiliario.

Es un organismo que anuncia la forma de distribución del dominio, .. modificaciones, para conocimiento de los que no intervinieron en la formalización de esos actos adquisitivos o extintivos, que para su seguridad necesitan una garantía en la transacción comercial que piensa realizar sobre un inmueble, esta institución no constituye derechos, sino que tiene efectos contra terceros a diferencia de otros registros, además -- proporciona seguridad jurídica mediante la publicidad de la constitución

declaración, transmisión y modificación de los derechos reales, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado en el Registro, de no existir una institución como el Registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble.

El Registro al tener un carácter declarativo no se limita a publicar y a constituir efectos contra terceros, sino que enriquece constitutivamente; de esta forma es manejada por nuestra legislación, la titulación en los llamados registros declarativos, se operan extraregistralmente y los derechos se inscriben constituidos hasta cierto grado, sin que el registro los convalide, por esto la recepción perfecciona registralmente -- la presunción de legitimidad, es decir, los títulos no son buenos por que se inscriben, sino que se inscriben porque son buenos.

En México antes de la promulgación del Código Civil de 1870 no existía el Registro Público, sólo existían oficinas que se les denominaba oficios de hipotecas, en las cuales se hacían constar cambios o alteraciones de la propiedad, que son el antecedente inmediato del Registro de la Propiedad, al crearse y denominarse como tal se asegura la afluencia de la propiedad inmobiliaria y su seguridad, así como favorece los derechos de los terceros.

#### Definición.

Para Bernardo Pérez Fernández 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

inmuebles, limitaciones y gravámenes a que están sujetos, así como la -- existencia y constitución de asociaciones y sociedades civiles".<sup>2</sup>

Definición de la Asociación Nacional de Notarios: " El Registro es -- un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del -- dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un con- trato y que su objeto es dar abjetividad a la seguridad jurídica en el -- tráfico de inmuebles".<sup>3</sup>

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad; lo define en -- sus artículos primero y segundo como:

Artículo 1o. "El Registro Público de la Propiedad del Distrito Fede- ral proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisen de este requisito para surtir efectos contra terceros."

Artículo 2o. "El Registro es la institución del Departamento del -- Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes con arreglo a las prevenciones del Código Civil".

2. Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, -- Instituto Mexicano de Derechos Registral, A.C temas registrales, época I, 19-sep-90. no. 45 p. 10.

3. Asociación Nacional del Notariado, Revista del Derecho Notarial Mexicano, año II, no. 5, Méx. D.F., sep. de 1958, p. 143.

### 1.3. Sistemas Registrales.

Los sistemas registrales raramente existen en forma pura, pues casi siempre se encuentran relacionados, para ello hemos de señalar tres tipos de sistemas que son los llamados sustantivos, constitutivos, y el declarativo.

El sustantivo no inscribe títulos ni derechos, sino simplemente documentos, a veces el documento, antes de su inscripción no surte efectos, ni siquiera entre las partes, en este tipo de sistemas podemos encontrar la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, esta forma de adquirir la posesión es un elemento de existencia esencial para enajenar u obtener el dominio de los bienes inmuebles.

En el Declarativo solo se aceptan " Títulos " de origen notarial o judicial, excepcionalmente se aceptan documentos privados autenticados; jurídicamente hablando, es declarar la constitución de una nueva situación legal, que se caracteriza porque amplía y enriquece la situación anterior y la convierte en una nueva o distinta.

El significado de declarar no se limita a publicar y a constituir en terceros posibles, sino que constituye y enriquece constitutivamente. El Registro Público en nuestra legislación toma la transmisión de la propiedad mediante el contrato, sin que por ello sea necesario que se realice la inscripción, la cual se llevará a petición de parte, para que surta efectos contra terceros.

En el sistema constitutivo no hace falta la transcripción integral del documento, por lo que la inscripción no va a presentar dificultades al

guna, ya que dicho documento se encuentra dentro de otro registro el llamado notarial o en el judicial.

En los registros constitutivos no se inscriben títulos sino derechos, el título crea el derecho ya que se declara constitutivamente la operación inter partes; en algunas legislaciones se confunde la constitución con la inscripción de derechos.

En México el derecho va a nacer con el contrato o el acto jurídico y este se perfecciona con la inscripción, la cual se caracteriza por no ser potestativa, sino obligatoria, que se distingue por conservar la idea del título y el modo, existe un contrato que es la causa de la adquisición y por otro lado existe la inscripción que es la transmisión; caso semejante al del catastro, lo que trae como consecuencia la descripción de una finca con mayor exactitud dentro del folio real, esto lo encontramos en la inscripción de sociedades civiles y asociaciones.

#### 1.3.1. Definición de derecho Registral.

En épocas pasadas cuando no había manera de establecer cuál era la situación sobre los bienes inmuebles, surgió la necesidad de hacer publicidad a esta situación, por lo que se crea el Derecho Registral. cuya finalidad era la adquisición de seguridad jurídica y facilitar el movimiento comercial y jurídico, así como garantizar los créditos y la función social que contiene la propiedad, así como establecer una protección

tanto al titular como al tercero interesado, al dar seguridad al tráfico comercial y legal, además de coadyuvar a la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social.

El derecho registral agiliza el trámite jurídico al dar firmeza y precisión al derecho subjetivo e integra las situaciones jurídicas concretas, por ello existe una organización administrativa destinada a la publicidad, a la constitución y transformación de ciertas situaciones que se encuentran relacionadas con el Registro Público, otra de las finalidades del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles y esto se encuentra asentado en el Registro, bastando solo una consulta para saber el estado en que se encuentra el inmueble materia del contrato, en los asientos se registra la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

El Derecho Registral es autónomo e integrante del sistema jurídico compuesto de principios y normas positivas de derecho público y privado que están íntimamente ligados, de tal forma que los autores lo han definido utilizando diversos criterios, por lo que hacemos referencia a estos empezando con la definición que hace:

José Luis Lazala: " El Derecho Registral regula todo lo relativo a la registración, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas"<sup>4</sup>

Para Geronimo Gonzalez y Martínez: " El derecho registral es un con-

4. Pérez Remón, Benancio, Derecho Registral  
El Porrú, México 1990, p.64.

junto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por una anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.<sup>5</sup>

Ramón Ma. Roca Sastre, al respecto nos dice: "Aquél que regula la -- constitución y extinción de los derechos reales sobre inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".<sup>6</sup>

Gimenes-Arnau agrega: " Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles".<sup>7</sup>

Bernardo Pérez Fernández; " El conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos".<sup>8</sup>

Este concepto encierra los elementos material sustantivo que consiste en el estudio de los derechos inscritos y sus efectos jurídicos, un -- elemento formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción y un tercer elemento es el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

5. Pérez Fernández, Bernardo, Derecho Registral, ed. porra, México 1990, p.64.

6. Id.

7. Id.

8. Pérez Fernández, Bernardo, Temas Registrales, Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., época 1, México 19 de septiembre de 1990, p.7.

### 1.3.2. Folio Real.

Tiende a evitar que la historia jurídica de cada finca se encuentre en una serie indefinida de libros, con ello se establece una secuencia de las operaciones, mediante la inscripción, en una hoja especial, así se realiza la anotación de los cambios de propietarios, gravámenes, y anotaciones preventivas.

Podemos definir al folio real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca o persona moral y que una vez reunidos todos los requisitos formales de validez precisen de registro, conforme a la ley, para efectos de oponibilidad frente a terceros en la inscripción, al transcribir se reproduce la documentación y en el registro se extrae la parte fundamental del acto jurídico, una vez realizado se folia.

### 1.3.3. Inscripción.

Es el acto procedimental a través del cual el registrador observa que todas las formalidades legales se cumplan, y una vez realizada esta operación, la inscripción se va a materializar en el libro o folio correspondiente, utilizando el registrador la forma escrita.

La inscripción, es una fórmula jurídica que ampara los Derechos reales y el dominio legalmente adquirido produciendo efectos contra terceros, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad

con sus naturales caracteres, modalidades y efectos.

En otras palabras la historia de un bien se va a iniciar con la inscripción de dominio; toda inscripción que se haya en los folios correspondientes deberá de contener los datos específicos, la naturaleza del acto a inscribir y sus características, así como el precio, forma de pago y fecha en que se practicó.

#### 1.3.3.1. Bienes Inscribibles.

En el capítulo III del Código Civil se establece las bases de inscripción de los bienes inmuebles y de los títulos inscribibles y anotables, para ello establece:

Artículo 3042. "En el Registro de la propiedad inmuebles se inscribirán:

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

II. La constitución del patrimonio familiar;

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

V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente sean registrados;

Otros artículos que nos interesan:

Artículo 3043. " Se anotarán preventivamente:

II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor"

## 2. EL EMBARGO JUDICIAL

El estudio realizado sobre esta institución, conocida como embargo de bienes, tiende a presentar las características generales, desde el punto de vista doctrinal y la aplicación en nuestro sistema legal.

### 2.1. Naturaleza Jurídica.

El embargo no priva al embargado de la propiedad de sus bienes, sino que concede al embargante el derecho de exigir la venta de los bienes embargados, porque con su remate se cubrirá el monto de la obligación.

El ejecutado conserva el dominio, hasta que el bien sea rematado o adjudicado y pueda incluso enajenar el bien, pero si se trata de un mueble no se entregará la posesión al adquirente y seguirá sometido al embargo para su remate o adjudicación.

Sobre la naturaleza jurídica del embargo, se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia de la Nación en una tesis jurisprudencial y en una ejecutoria como: "Naturaleza Jurídica de la ejecutoria.- Las características más importantes del derecho real son las siguientes, el poder directo e inmediato que confiere a su titular sobre una cosa, el derecho de persecución y el de preferencia, tratándose de derechos reales que constituya una garantía, el embargo no concede la propiedad, sino que -- coloca bajo la custodia de un tercero, a disposición del juez que ordenó la providencia, la que es como consecuencia que la cosa no se encuentre

bajo el poder del embargante, sino bajo la guarda de una autoridad judicial<sup>1</sup>; de ahí que el embargo deba considerarse como una Institución de carácter procesal y de naturaleza sui generis.

Justiniano dice: "Hemos entendido a dos clases de hipotecas: una que nace de las convenciones y pactos de los hombres y otra que se da -- por jueces y que se llama pretoria".<sup>2</sup>

Caracalla manifiesta que el "Pignus in causa iudicati captum - por causa de la sentencia se puede tener derecho de prenda sobre los bienes y enajenarlos por orden judicial, ya que en lugar de la obligación contra actual, existe la autoridad del juzgador".<sup>3</sup>

En el Digesto se establece "Que cuando el magistrado envíe un acreedor en posesión de los bienes de su deudor se va a constituir en prenda".<sup>4</sup>

Las siete partidas establecen: "Prenda es propiamente aquella cosa que un hombre empeña a otro apoderando de ella mayormente cuando es --- muebles; más según el largo entendimiento de la ley, toda cosa que sea --- mueble o raíz que es empeñada a otro puede ser prenda, otra forma es --- aquella en que la cosa empeñada no fuese entregada a quien la empeña.

Et son tres maneras de peños la una es la que los homes facen entre si de su voluntad, empeñando de sus bienes unos a otros, por razón alguna

1. Arellano García, Práctica Procesal Civil y familiar, 9a. ed., ed. Porrupe, 338.
2. Bekin, fuero de atracción de los juicios universales, p. 814, 815.
3. Ibidem.
4. Pallares, Vía de apremio, p. 262, 263.

cosa que deban dar o hacer, la otra cuando los juzgadores mandan entregar a alguna de las partes en los bienes de su contenedor por mengua de res-- puesta o razón de rebeldía o por juicio que es dado entre ellos, o por -- cumplir mandamientos del rey..."<sup>5</sup>

El embargo además de afectar a las cosas también afecta a los acceso rios, las pertenencias y los frutos de dichas cosas.

El embargo, no obstante, no proporcionó una directa garantía para - los acreedores contra las alteraciones materiales de los bienes embarga-- dos. En efecto la ley prevé sólo una sanción penal, castigando el delito de sustracción, la supresión, la destrucción, la dispersión de la cosa em-- bargada ya sea que tal hecho ilícito sea realizado por el propietario, -- por un custodio o también por un tercero adquiriente del bien sometido -- al embargo. A fin de asegurar la conservación física del bien embargado, esta previsto que el mismo se de en custodia al propio deudor, al acree-- dor o a un tercero.

El embargo tiene un doble alcance, en primer lugar, desde el momen-- to en que ha sido llevado acabo, el deudor, no puede disponer de los obje-- tos embargados en perjuicio de su acreedor, y en segundo, éste adquiere - un derecho inmovible a ser pagado con el precio del remate, la orden - de pago a los acreedores esta determinada por la prioridad del embargo.

5. Las siete partidas del rey Don Alfonso el sabio, cotrajadas y glosadas por el Lic. Gregorio López, paris, 1861, tomo III, p. 520, 521; citadas por Casares Nicolin.

En otro aspecto la doctrina y la jurisprudencia se orientan en el sentido de afirmar que el embargo no transforma el derecho de crédito, y que no crea un derecho real. En una palabra, que continúa idéntica la naturaleza jurídica del derecho del acreedor, que sólo obtiene un aseguramiento, pero con fines procesales, de tal manera que no ejerce poder directo e inmediato sobre los bienes embargados, el derecho del acreedor subsiste y tan es así que si llega el remate, se convierten los bienes embargados en dinero y el acreedor cobra; luego, su derecho en nada es afectado, embargo y remate son simples actos procesales para permitir al acreedor que se haya de pago.

A este respecto la doctrina se encuentra dividida sobre la naturaleza y efectos del embargo, algunos consideran que el acreedor quirografario tiene un derecho personal de crédito en contra de su deudor que no es oponible a terceros, otros afirman que al lado del derecho personal de crédito, el embargo hace nacer un derecho real de garantía oponible a terceros.

Para entender esto es necesario hacer referencia a lo que es un derecho real y un derecho personal marcando las diferencias que existen entre estos actos.

Los derechos reales forman parte del grupo de los derechos patrimoniales, esto es, de aquellos que se reflejan sobre el patrimonio, o sea que se refieren a intereses de naturaleza económica (valores en dinero), y a los medios que sirven para satisfacerlos. De este grupo forma parte los derechos de obligación los cuales son derechos personales.

Los derechos " reales " son llamados también derechos sobre las cosas para expresar que su objeto inmediato es una cosa.

El Derecho Real es " Un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; el típico caso es la propiedad, contempla un poder de goce, uso, disfrute de la cosa; los restantes derechos reales no son, en el fondo, sino desmenbramientos de ella"<sup>6</sup>

El derecho personal " es en cambio la facultad que se tiene de exigir de otras persona el cumplimiento de una obligación; en otras palabras, es una vinculación jurídica que une a dos personas, en virtud de la cual, el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida. Tal es el caso de la obligación de pagar una suma de dinero, de hacer una obra de prestación de un servicio"<sup>7</sup>

El derecho real, " Considerado en sí mismo, es un derecho absoluto en el que no hay ninguna clase de relación entre dos personas, y sí solo entre una persona y una cosa : el que tiene el dominio".<sup>8</sup>

6. Borda A. Guillermo, Manual de Derechos Reales, 3a ed., Ed. Perrot, Buenos Aires, Argentina. p. 10.

7. Borda A. Guillermo, Manual de Derechos Reales, 3a ed. Ed. Perrot, p. 11

8. Magallón Ibarra Jorge, Elementos de derecho civil Ed. Porrúa, México, ed. 1990, p. 49.

En los Derechos personales, por el contrario " existe una relación - entre dos personas, una que es el sujeto activo y otra el sujeto pasivo - de la obligación: El que tiene un derecho de esta clase no lo ejerce --- directa e inmediatamente sobre la cosa, que es objeto de su derecho, sino que lo reclama de aquel que está ligado a la ejecución:"<sup>9</sup>

El derecho real se dice existe " cuando una cosa se encuentra sometida completamente o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquiera otra:"<sup>10</sup>

El derecho personal es; " el que tenemos en contra de una persona -- determinada, y que nos permite exigir de ella el cumplimiento, de un hecho como la entrega de una suma de dinero, o una abstención".<sup>11</sup>

El derecho real " produce la posibilidad legal de disponer de la cosa lo que le distingue esencialmente de la posesión material, que es la - posibilidad física de hacerlo; por lo tanto, aquél se conserva aun cuando ésta la pierda" <sup>12</sup>

9. Mirallón Ibarra Jorge, Instituciones de Derecho civil, ed. 1990, Hl. Porrúa, México, p. 49

10. Gutiérrez y González Guillermo, El patrimonio t. 1, ed. 1969, Hl. Cajica, p. 158.

11. Enciclopedia Jullien, Elementos de derecho civil Tr. Lic. José M. Cájica, Jr. T. II, pag. 39 y sigas, Hl. Cájica, citado por Gutiérrez y González, p. 163, 164.

12. Gómez de la Serna Pedro, Curso Histórico evolutivo del derecho romano comparado con el español, 3a. ed., t. I, Madrid 1863.

Contra puesto al derecho personal en general y, particularmente, al derecho personal - patrimonial ( de crédito ), el derecho real — que da lugar a una relación entre el titular y los otros sujetos — , queda señalado por los siguientes caracteres:

a) La inherencia del poder del titular a la cosa que es objeto del mismo;

b) Un poder con carácter de inmediación, en virtud del cual no es necesaria la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del tal poder;

c) Un poder que excluye todo otro poder igual, o concurrente, del sujeto sobre la cosa; Poder de exclusión y que importa, por consiguiente, la posibilidad de negar a otro el ejercicio y la titularidad del derecho.

d) A tal poder corresponde un deber general negativo, o sea, el deber de la generalidad de los terceros de abstenerse de impedir, de cualquier manera, el ejercicio de aquel poder, en virtud del cual, según alguno, el derecho real entra en el grupo de los derechos absolutos.

e) Nace sólo excepcionalmente, un deber de contenido positivo a cargo del sujeto pasivo del derecho real.

f) La oponibilidad y eficacia del derecho real frente a todos (erga omnes), de donde deriva la persistencia del mismo cuando la cosa deja de estar en posesión del titular; y la posibilidad que da al sujeto, de alcanzar la cosa, objeto de su derecho, en poder de otro que la haya tomado de hecho en su poder.

Dentro de los derechos reales podemos hacer una clasificación de las doctrinas que nos hablan de éstos, los encontramos en primer lugar la --

tesis dualista que postula la separación absoluta entre los derechos --- reales y personales.

Comprenden dos variantes: a) La escuela de la exégesis en Francia y b) La teoría económica de Bonnescasse.

En segundo término encontramos las doctrinas monistas que afirman la identidad de los derechos reales y personales. A su vez tienen dos -- variantes:

1) Tesis personalista de Ortolan, Planiol y Demogue, que identifica los derechos reales con los personales, 2) tesis objetivista de Gaudemet, Jallu, Gazin y Saleies, que asimila los derechos personales con --- los reales.

Por último encontramos, las doctrinas eclécticas que reconocen una identidad en el aspecto externo de estos derechos patrimoniales y una separación o diferenciación en el aspecto interno.

Las facultades que confiere el derecho real son:

Un derecho de persecución y un derecho de preferencia.

El derecho de persecución: Los derechos reales deben ser respetados por todos los individuos, y por lo mismo, si alguna persona se apodera de la cosa sobre la cual recae el derecho real, el titular de éste -- puede perseguir su cosa para el efecto de recuperarla y ejercitar el --- aprovechamiento.

Este derecho de persecución le asiste al titular del derecho real, y lo puede ejercitar contra cualquier detentador de la cosa, cuando se -- detente en contra de su autorización, o sin su autorización.

Es decir, este derecho consiste en la facultad de obtener todas o parte de las ventajas de que es susceptible, permite al titular del derecho real, perseguir la cosa para el efecto de recuperarla de cualquier poseedor y ejercitar el aprovechamiento que puede hacer de ella, siguiendo un juicio en contra de un tercero, es decir, deduce la acción que es correlativo del derecho de persecución, por tanto, los derechos reales confieren a su titular una doble prerrogativa, es decir que hayan adquirido sobre la cosa derechos reales de la misma o de diferente naturaleza.

El derecho de preferencia se rige por dos principios:

1. El que es primero en tiempo es primero en derecho;
2. La mejor calidad del derecho real otorga preferencia sobre derechos reales de inferior categoría aun cuando sean constituidos con anterioridad. Es decir, ante la igualdad de derechos reales, por ser de la misma categoría, la preferencia se establece por el tiempo. Si se constituyen diversas hipotecas o diversos usufructos, el que es primero en tiempo, es primero en derecho. Pero cuando los derechos son de diversas categorías cuando los hay de mejor calidad que otros, la preferencia se determina por la naturaleza del derecho y no por el tiempo.

El derecho real también confiere esta facultad, que consiste en la oponibilidad a todos los que ulteriormente hayan adquirido sobre la cosa derechos reales o de diferente naturaleza real.

Por lo que este derecho, no solo es gozado por el embargante sino que el ejecutante puede oponer a todos los que ulteriormente adquirieran sobre la cosa derechos reales de la misma o de diferente naturaleza, ---

nuestra legislación reconoce el derecho de preferencia del embargante en numerosas disposiciones.

El código Civil en su artículo 2993 fracción IX, ordena que con el monto de los bienes embargados se paguen las créditos que dieron lugar a la anotación en el Registro Público de la Propiedad, con preferencia a - créditos posteriores, ya que se asegura, en virtud del registro, el de-- recho de preferencia, pues el acreedor hipotecario no aumenta su prefe-- rencia ni puede decir que tiene una cédula respectiva, en cambio, el titular de una segunda hipoteca en los derechos del primer hipotecario --- puede invocar la causa de su preferencia y en caso de que no existan --- otros acreedores puede decirse que su preferencia aumento, es decir, que el embargo no constituye preferencia a menos que se considere como tal,- la prelación que establece el Código de Procedimientos Civiles, en el -- caso del reembargante.

En consecuencia el embargante puede privar, en cierto modo, de ---- cosas a un nuevo adquirente de la cosa embargada, haciendo que esta --- se le remate por el juez a cuya disposición se encuentra el bien embar-- gado, este derecho emana de la sentencia del juicio en que ordenó el em-- bargo y que le corresponde la actio judicati, en consecuencia, quien ad-- quiere un derecho real de naturaleza igual o diversa estará obligada a - respetar el derecho real que ya existía al momento de su adquisición.

En resumen, el acreedor quirografario tiene, en contra de su deudor, un derecho de preferencia y un derecho de persecución.

El derecho personal de crédito se define como una " obligación " --

y se decía que era la "relación jurídica que se establece entre una - persona llamada acreedor, que puede exigir, a otra llamada deudor, que - debe cumplir, con una prestación de carácter patrimonial".<sup>13</sup>

Los elementos del derecho personal según la tesis clásica son cuatro en los que encontramos: a) un sujeto activo que puede exigir, al que se - le llama acreedor;

b) Un sujeto pasivo que debe cumplir, al cual se le denomina deudor;

c) Una relación jurídica que los une, y;

d) El objeto del derecho, que consiste en una prestación.

Las formas del objeto del derecho personal son dos :

1. Como objeto del derecho personal. y

2. Como un objeto indirecto del derecho personal

El objeto directo del derecho personal consiste en la conducta de - dar, hacer, y no hacer.

El objeto indirecto constituye el objeto materia del contrato será - el objeto indirecto.

El Código se refiere a estos tres tipos de objetos en su artículo -- 1824 del Código Civil.

" Son objetos de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar;

II. El hecho que el obligado debe hacer o no

hacer."

13. Gutiérrez y Grzáles, El patrimonio, ed. Cájica, ed. 1969, tomo I, p. 164.

Las diferencias que encontramos entre los derechos reales y los ---  
derechos personales son:

1. "En tanto que el derecho real es un poder jurídico, el derecho -  
personal es una simple facultad de obtener o de exigir; el poder jurídico  
que ejerce de la persona a la cosa. Implica un señorío, potestad o domi-  
nio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer necesida-  
des. En cambio, en el derecho personal no encontramos poder jurídico, si  
no la facultad de poder exigir del deudor una prestación o una absten---  
sión.

La facultad supone que hay una relación entre el sujeto activo y pa-  
sivo, simplemente implica la posibilidad de que el sujeto activo obtenga  
algo del pasivo; y únicamente puede obtener un acto de conducta: el desa-  
rrollo de cierta actividad en favor del acreedor. No ejerce el acreedor -  
un poder sobre la persona, la libertad y la voluntad del deudor".<sup>14</sup>

2. En los derechos reales encontramos dos elementos: el titular y  
la cosa sobre la cual se ejerce el derecho.

En los derechos personales hay tres elementos: el sujeto activo o -  
acreedor, el sujeto pasivo o deudor y lo debido de la prestación, que pug-  
de constituir una obligación de dar, de hacer o de no hacer.

3. Los derechos reales se llaman absolutos en el sentido de que se  
tienen erya omnes, contra cualquiera que pretenda perturbar al titular en  
el goce de la cosa; dan origen a acciones reales, cuyo objeto es mantener  
el derecho y que se ejercen tantas veces como sea necesario para defen---  
derlo.

14. Derecho Civil mexicano, t. III, Bienes y Dere-  
chos reales y posesión, ed. porra, p. 89. 93

Los derechos personales son relativos, pues se tiene contra personas determinadas, que son el o los deudores; por eso, las acciones personales sólo pueden dirigirse contra ellos y tienden a la extinción del derecho, pues una vez cobrado el crédito, cesa la obligación.

4. El titular de un derecho real goza del jus perseguende o sea el derecho de hacerlo valer contra cualquiera que se halle en posesión de la cosa.

Los derechos personales no gozan de este.

El Jus preferendi es inherente al derecho real, en virtud de la cual se descartan a todos los derechos crediticios.

El derecho personal, al menos en principio supone una completa igualdad para sus diversos titulares, salvo el caso de los privilegios.

5. Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley, y por ello su número es limitado, el Código Civil enumera el dominio, el usufructo, uso y habitación, las servidumbres, hipoteca, prenda. Esta prohibición obedece a la preocupación del poder público por todo lo que concierne al régimen de propiedad, a la cual vinculan estrechamente ellos y que podría quedar alterada en sus mismos fundamentos si se admitiese la libertad de convenciones.

Los derechos personales son ilimitados en su género; las partes pueden crear tantas estipulaciones como convengan a sus intereses, formando el contrato, sometiéndose a este como a la ley misma.

6. La ley regamenta, las formalidades requeridas para la transmisión de derechos reales; que son más que rigorosas para el caso de que se

trate de bienes inmuebles (escritura pública, inscripción en el Registro Público).

Los derechos personales nacen o se transmiten sin ningún requisito formal.

7. Los derechos reales son susceptibles de adquirirse por usucapión. De los derechos personales no es concebible la posesión, la cual unida al transcurso del tiempo, constituyen el fundamento de aquella.

8. Los derechos reales tienen, en principio, una duración ilimitada, y no se extinguen por el no uso; la prescripción liberatoria no rige respecto a ellos.

El derecho de propiedad no se pierde por más que el titular deje de ejercerlo por un número indefinido de años a menos que otra persona adquiera el dominio por prescripción adquisitiva.

Los derechos reales de garantía se extinguen cuando prescribe la obligación personal que son accesorios; el usufructo y la habitación y las servidumbres activas se extinguen por el no uso.

Los derechos reales parecen estar caracterizados fundamentalmente, desde el punto de vista activo, por la facultad exclusiva y propia del titular de un modo u otro y por la obligación de todos los demás de no impedir el ejercicio de aquella facultad ni suplantarla, de ahí deriva una serie de consecuencias, de las cuales se ha realizado una minuciosa investigación de los derechos personales y obligaciones.

En este sentido, varios jurisconsultos afirman que, el embargo otorga al acreedor un derecho real sobre los bienes embargados, en todo semejante a los derechos hipotecarios y prendarios, sin embargo existen -

tésis que van a negar el carácter real del embargo, dentro de estas encontramos en el derecho comparado diversos criterios al respecto, por lo que se hará una breve reseña de los juicios presentados dentro de estas corrientes.

En Alemania, la ordenanza procesal establece claramente la naturaleza real del embargo, en su artículo 804 dice: "Por el embargo adquiere el acreedor un derecho de prenda sobre la cosa embargada, este derecho de prenda otorga al acreedor, en relación a otros acreedores, los mismos derechos que una prenda creada por contrato; tiene prioridad sobre los derechos prendarios y privilegiados que en caso de concurso no están equiparados a la prenda contractual". Goldsmidt dice: "Por el derecho de garantía que nace del embargo, el acreedor adquiere la misma posición jurídica que adquirirá con un derecho pignoraticio. Y esto no solo con respecto a otros acreedores, por lo que el acreedor puede exigir de quien le haya privado ilegalmente de la prenda conforme al artículo 1227, C. C., la reposición de las cosas a su estado anterior, pero particularmente tiene importancia este derecho con respecto a los demás acreedores embargantes, entre los cuales el embargo realizado primeramente tiene preferencia sobre los posteriores .

Rosenberg afirma " el derecho de prenda por embargo, se haya a la par del contractual (art. 1204 C.C.) y del legal (art. 1257) como tercer forma de derecho de prenda civil; participan de su naturaleza jurídica, - de tal modo que las normas del Código Civil correspondientes al derecho prendario pueden ser aplicadas a éste, en cuanto el Código Procesal no -

lleve otros resultados. Kisch opina al respecto; "Por embargo de las cosas que han recaído queda sustraídas de la disposición del deudor y son ocupadas en beneficio del acreedor, el cual adquiere un derecho de prenda sobre ellas proporciona las mismas facultades de la prenda contractual".<sup>16</sup>

En Argentina, Alsina afirma que " el embargo no importa la constitución de un derecho real, ni atribuye al acreedor ningún poder sobre la cosa embargada. Su efecto - nos dice - no es otro que el de poner la cosa a disposición del juez que ordenó el embargo, sin cuyo conocimiento - no puede dársele otro destino o someterlo a una afectación diferente. -- Etkin, en cambio a más de reconocer el carácter real del embargo, pretende de que también tiene naturaleza real el derecho genérico de prenda que - tiene el acreedor sobre el patrimonio del deudor".<sup>16</sup>

En España Jiménez Asenjo señala, "la concepción binaria, aun conservando su esencial naturaleza de derecho real, distingue éste según la -- clase de bienes sobre los que se ha constituido; si muebles, el embargo adquiere la figura de un auténtico derecho de prenda - pignus - si en - inmuebles una hipoteca judicial cuando se inscribe. Se puede afirmar que el embargo de muebles es un derecho real de garantía constituido sobre - bienes determinados de un deudor, que prepara, asegura la ejecución judi cial efectiva de una deuda cierta líquida y vencida".<sup>17</sup>

15. Zúñiga Puerto Jesús, naturaleza y efectos del embargo, revista procesal, Instituto mexicano de derecho procesal, año 6, Caracas editor, p. 256.

16. Alsina, tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial, t. V, pp. 63 y 64, Etkin, tratado de atribución en los juicios universales, pp. 60 a 63.

17. Jiménez Asenjo, el embargo judicial, naturaleza y efectos, I.M.J. p. año 67, p. 271.

Valverde afirma: "En efecto, no hay que ver solo la prenda como --- una Institución de garantía de una deuda sino que además garantiza o puede garantizar toda clase de obligaciones civiles y responsabilidades...- pueden ser objeto de prenda todas las cosas corporales e incorporales; - sirven de ejemplo los embargos y secuestros, en los que se deposita bienes inmuebles para asegurar la obligación y son actos generadores de un derecho real de prenda".<sup>18</sup> Prieto Castro expresa su opinión diciendo : " El embargo proporciona al acreedor una especie de derecho real de prenda, en el que rige el principio de prevención o de prioridad (prior tempore, potior jure ) para el caso de la pluralidad de embargos, mientras se efectúa la liquidación".<sup>19</sup>

En Italia Androli afirma: " El legislador italiano fijo un principio general, por el cual todas las modificaciones de carácter jurídico que -- afecten la res litigiosa ( como sinónimo de res pignorat ) ,no perjudican al acreedor ejecutante y de ese principio se deduce la equiparación del ejecutante con los titulares de los derechos reales, declarando ineficaces los actos realizados por el deudor en favor de los ejecutantes, sicut et in quantum, perjudiquen a éstos".<sup>20</sup>

18. Valverde y Valverde, Tratado de derecho civil y español, t.11, p. 567, citado por Arroyo, p. 121.

19. Prieto Castro, derecho procesal civil, Madrid t. 11, p. 156.

20. Citado por Herrera Bautista, el proceso civil en México, ed. Porrúa, pp. 286.

Pallares sostiene "a) No todos los derechos reales engendran poder directo sobre la cosa, como los derechos reales de garantía: prenda, hipoteca, porque ni el acreedor prendario ni el hipotecario tiene la posesión de la cosa en garantía ni menos la facultad jurídica de disponer de ella o de usufructuarla. Los derechos dimanados del embargo son también derechos de garantía para que el acreedor sea pagado de las prestaciones correspondientes.

b) Tampoco es cierto que todos los derechos reales impliquen el derecho de persecución sobre la cosa cuando ésta pasa a poder de tercer poseedor, como las servidumbres. El derecho de persecución no existe en la misma forma en todos los derechos reales y se reduce propiamente al carácter absoluto de éstos en contraposición al relativo que le corresponde a los derechos personales. Los primeros son absolutos porque pueden ejercitarse contra cualquier poseedor de la cosa y el embargo, a su vez, existe también en relación a los terceros, sean éstos poseedores de la cosa o acreedores embargantes de la misma.

c) Hay derechos reales que no otorgan ninguna preferencia como lo son la servidumbres, el uso y la habitación. En cambio, el embargo produce un derecho de preferencia para ser pagado con el precio de la cosa de acuerdo con el artículo 591 del Código de Procedimientos Civiles, según el cual el rembargo produce su efecto en lo que resulte líquido el precio del remate, después de pagarse al primer rembargente, salvo el caso de preferencia de derechos. Por tanto, la preferencia existe, aun cuando subordinada a otros créditos anotados en el Registro Público de -

la Propiedad en virtud de mandamiento judicial.

d) La corte ha reconocido que el embargo engendra una especial ategación del embargo de la cosa al pago de la deuda; es decir, se deben de excluir las pretensiones de los demás hasta que el acreedor se encuentre satisfecho, pero esta exclusión puede hacerse valer contra todos y no solamente en contra del embargado".<sup>21</sup>

En México existen varias tesis que niegan el carácter real del embargo, coinciden en reconocer al embargo naturaleza de garantía real, La Suprema Corte de Justicia ha dictado dos tesis de jurisprudencia, que en su contenido expresa: "El embargo Naturaleza Jurídica del.- El secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sobre lo embargado".

El embargo practicado de bienes salidos del patrimonio del deudor, ilegalidad de el.- "El embargo solo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado y no es jurídico que por haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".<sup>22</sup>

Los razonamientos que fundan esta postura se encuentran expuestos, entre otros, en la ejecutoria dictada en el caso Junquera Rafael, que en

21. Boletín Notista, El proceso civil en México publicaciones de la escuela libre de derecho, serie C, vol. VI, ed. JUS, México, Procesos especiales.

22. Tesis de Jurisprudencia del inida num. 175, (quinta época) apartice de jurisprudencia de 1971 al 1965.

su parte modular dice: "El embargo naturaleza col.- las características más importantes del derecho real son las siguientes, poder directo e inmediato que confiere a su titular sobre una cosa; el derecho de persecución y el de preferencia cuando se trata naturalmente de los derechos reales que constituyen una garantía, ahora bien, es indudable que el embargo no concede al embargante un poder directo e inmediato sobre la cosa embargada, no se encuentra bajo el poder del embargante sino bajo la autoridad judicial, que no puede considerarse como intermediario entre el embargante y la cosa, ya que es el juez y no el embargante el que puede disponer del bien secuestrado."

Planiol defiende la tesis contraria, ya que niega que el embargo produzca derechos reales, afirma: "Los acreedores quirografarios están privados del derecho de oponer a falta de transcripción; Sin embargo no son nombrados, ni ellos ni persona alguna, en el artículo 10. de la ley de 1855, pero la redacción un poco redundante de este artículo ha sido precisamente estudiada y combinada para excluirlos de la categoría de los terceros protegidos por la ley; la fórmula que se ha empleado está dirigida contra ellos... A fin de apartar a estos últimos, se ha reservado el derecho de oponer a falta de transcripción a los que tienen derechos sobre el inmueble; se excluye así a los simples acreedores quirografarios... para comprender en que le es favorable el sistema de la ley francesa, hay que suponer que el acreedor quirografario practica un em-

bargo sobre un inmueble. Naturalmente no puede embargar sino los bienes que están en el patrimonio de su deudor los que han salido de él por --- efecto de la enajenación anterior estan fuera de su garantía y no pueden ser embargados por él".<sup>24</sup>

PlanioI como todos los autores que niegan al embargo el carácter de derecho real, se ocupa únicamente del conflicto que surge entre el embargo inscrito y una compraventa anterior no inscrita.

En España, Gómez de la Serna considera que "el acreedor quirografario, aún después de trabar el embargo, es titular únicamente de un derecho personal y concluye que le son oponibles las compraventas e hipotecas contratadas por su deudor".<sup>25</sup>

En resumen , el acreedor quirografario tiene en contra de su deudor, un derecho personal, el deudor responde con la totalidad de sus bienes, quien puede enajenarlos libremente, pues su acreedor no tiene, según --- esta doctrina, un derecho real sobre ellos, por lo tanto el acreedor quirografario, cuyo derecho no es oponible a terceros, está sometido a todas las variaciones que sufra el patrimonio de su deudor.

La situación cambio cuando el acreedor obtiene un embargo sobre algunos de los bienes de su deudor, el derecho personal de crédito subsiste pero a el se le agrega un derecho preferente de garantía que pesa sobre los bienes embargados, los cuales quedan afectados al pago de su crédito.

24. Batauld, Dalloz, t. 42, primera parte, 470, citado por Velasco, ¿un embargo?, pp. 442 y 443

25. Gómez de la Serna, la ley hipotecaria comentada y concordada, t. 1, p. 569, citado por Borja Soriano, Los sistemas de registro publico, pp. 179,180.

## 2.2. Definición.

La palabra embargo según el diccionario de la lengua, tiene el mismo significado que embarazar y tiene como primera acepción: embarazar, - impedir, detener y como tercera, retener una cosa en virtud de mandamiento de juez competente, sujetándola a los resultados de un procedimiento o juicio.

Según Alfonso Fraga, "el verbo embargar viene del bajo latín imbarri care que significa también impedimento, estorbo, obstáculo, es un recurso interpuesto ante el juez que dictó la sentencia para que el la aclare, anule o reforme en todo o parte, este recurso, dice, es una Institución procesal de creación lusitana, nacido al tiempo de la extinción de los tribunales ambulantes de apelación".<sup>26</sup>

Otras definiciones a que haremos referencia son la de los autores siguientes:

Pallares define al embargo como; "Un acto procesal por virtud del cual se aseguran determinados bienes, según la naturaleza de los mismos, para que estén a las resultas del juicio".<sup>27</sup>

Demetrio Sodi dice: "El embargo es la ocupación de bienes hecha por mandato judicial".<sup>28</sup>

Los maestros De Pina, Castillo Larrañaga y Couture, llaman embargo a la incautación material de bienes del deudor, en vía preventiva, a los efectos de asegurar de antemano el resultado de la ejecución".<sup>29</sup>

26. Buera Bautista, El proceso civil en México, p. 99

27. Pallares, Diccionario de derecho procesal civil, pp. 164.

28. Castillo Larrañaga, Instituciones de derecho procesal civil, pp. 475.

29. De Pina y Castillo Larrañaga, Instituciones de derecho procesal civil, p. 449, Couture, Fundamentos de derecho procesal civil, p. 250.

Hugo Alsina dice: "El embargo es la afectación de un bien del deudor al pago del crédito en ejecución, es una diligencia que sólo puede ordenarse por tribunal, ya que el acreedor únicamente puede obtener esa afectación fuera del juicio por vía convencional (hipoteca, prenda)".<sup>30</sup>

J. Ramiro Podetti define: "El embargo como la medida judicial que afecta a un bien o bienes determinados de un deudor o presunto deudor, al pago eventual de un crédito, individualizándolos y limitando las facultades de disposición y de goce".<sup>31</sup>

Kisch nos dice: "Por el embargo ( pfandung ) las cosas sobre que ha recaído quedan sustraídas de la disposición del deudor y son ocupadas en beneficio del acreedor, el cual adquiere un derecho de prenda sobre ellas ( pfandungspandrecht ) que le proporciona las mismas facultades -- que la prenda contractual".<sup>32</sup>

Para los procesalistas el embargo es " un acto procesal por el que se afecta un bien del deudor a un proceso para llevar a término la ejecución".<sup>33</sup>

En la Tercera Partida se ordenaba: " con base en la disposición romana contra resistentes executioni sententiae veniat iudex manu armata ad exsequendum".lo siguiente. " et si por ventura aquellos contra quien fue dado el juicio fuesen rebeldes de manera que refertasen la entrega queriendose anaparar por fuerza, entonces deben los juzgadores ayuntar -

30. Alsina Hugo, Tratado teórico práctico de derecho procesal, civil, comercial, t.III, p. 58.

31. Podetti, derecho procesal civil, comercial y laboral, tratado de las ejecuciones, p.145

32. Kisch, derecho procesal civil, p. 349

33. Julio Muruz Tezanos, algo sobre el embargo, revista de derecho procesal, año 1958 segunda época, no. 4

hones armatos et venir con ellos al lugar, et cumplir su juicio poderosamente de manera que la justicia venza."<sup>34</sup>

El lic. Adalberto Calvario Sierra en su teoría de ejecución forzada nos dice que "la simple retención de los bienes del deudor por mandamiento de autoridad competente y para garantizar los fines del acreedor por efecto de la reclamación. Etimológicamente significa obstáculo a la libre disposición del embargado, jurídicamente, es una medida ejecutiva de subyugación, en virtud del cual el juez sustrae del patrimonio del deudor las cosas de su propiedad, privándole de la tenencia y administración para que en su oportunidad proceda a su conversión en dinero y hacer pago al acreedor.

El embargo es por tanto, una medida preparatoria a la expropiación, la cual se verificará cuando el ejecutado se rehusa a firmar la escritura pública que formaliza el remate o la adjudicación, para figurar como vendedor en su carácter de titular. Entonces es cuando el juez lo expropi pi, no de la cosa misma, sino de la facultad de disposición, que es -- uno de los atributos de la propiedad, de donde resulta que la autoridad judicial ejerce en nombre propio una facultad relativa al derecho que no es propio es decir el derecho ajeno."<sup>35</sup>

34. Tratado Mexicano, El proceso Civil en México, publicaciones de la Academia Libre de Derecho, serie C, vol. VI, ed. JLE, México, procesos especiales, p. 29.

35. Castillo Lugo-Arocas, José, Instituciones de derecho procesal, ed. Porrúa, p. 479.

### 2.3. Procedimiento.

El capítulo V de la sección segunda del Código de Procedimientos Civiles regula todo lo relacionado a los embargos, tanto las que van a ser consecuencia de una sentencia, como los que se practican en juicios ejecutivos y los precautorios.

El procedimiento versa sobre la propiedad de una cosa mueble o inmueble, el valor que va a tener esta del cual se toma el monto de la obligación que se va a cubrir.

#### 2.3.1. Auto de ejecución.

El auto de ejecución es una resolución judicial por la cual se ordena al actuario o ministro executor el llevar acabo el embargo.

Otro criterio lo define como la práctica que se realiza en cumplimiento de un mandato judicial que en ocasiones se le llama " auto de ejecución ". "auto de embargo", "auto de exequendo" y "mandamiento en forma". La obligación del órgano jurisdiccional encargado de practicarlo, no necesita otra formalidad o requisito; por eso se dice que es mandamiento en forma, obliga a la persona a quien se le va a embargar, a consentir en él, pues de no consentirlo, en contra de su voluntad y aun haciendo uso de la fuerza pública se verificará; tanto la pretensión del acreedor, como el mandamiento judicial, se caracterizan por su finalidad que es el aseguramiento jurídico y material de determinados bienes y se les afecta para poder hacer efectiva la sentencia pronunciada en el proceso.

El auto de ejecución tiene efectos de mandamiento formal y es definitivo en ejecución de sentencia y de carácter provisional en los juicios ejecutivos, hipotecario, lanzamiento, providencia precautoria, etc. En cuanto a su contenido además de la orden de embargo, deberá de expresar la cantidad por la cual se ha de llevar acabo el aseguramiento, cuando se trate de dinero; las especificaciones del bien mueble o inmueble, cuando se trate de cosas individualizadas, proporcionando todos los datos, elementos, características, para su debida identificación. En la mayor parte de los casos, dicho mandamiento se da en términos generales, para que se embarguen " bienes suficientes a cubrir las prestaciones", sin indicación de los cuales sean estos bienes y ello en atención a que el cumplimiento de sus obligaciones y constituye una garantía de dicho cumplimiento.

En la práctica del embargo se deben de tener en cuenta los principios que nuestra ley acepta y los cuales son :

Principio de proporcionalidad.- el monto del embargo debe ser proporcional al monto de la deuda.

La finalidad del embargo es la de constituir una garantía específica y determinada a efecto de que el crédito y sus consecuencias legales, como réditos, queden asegurados. El derecho del acreedor, no puede exceder la garantía del crédito y por ello no le es permitido, legal y moralmente causar perjuicios innecesarios al deudor, tanto en su persona, como en sus bienes en todo caso, el juez que decretó el embargo deberá apreciar si se ha cumplido con este requisito de proporcionalidad que es una aplicación del principio general que en la ejecución debe buscarse -

la satisfacción máxima de la pretensión jurídica, actualizándola y reallizándola en una manera eficaz, en el menor tiempo posible y con el mayor rendimiento.

Principio de satisfacción máxima.- de la pretensión del acreedor o ejecutante, es decir, que se procede a embargar bienes suficientes para cubrir la prestación, es decir que el embargo subsiste en cuanto los bienes que fueron embargados basten para cubrir la suerte de lo principal y costas, incluyendo los nuevos vencimientos y los réditos, hasta la total solución del adeudo.

Principio de sacrificio.- este principio establece que el deudor -- tiene más obligación, cuando en su contra se ha dictado auto de ejecución, de asegurar y garantizar el pago de las que se le reclamen cuando se trata de juicio ejecutivo, o el de las que van a ser objeto de reclamación cuando se trate de embargo preventivo; por tanto, cuando se han garantizado las prestaciones con bienes " bastantes o suficientes debe -- cesar cualquier acto de molestia".

Principio de respeto a las necesidades primordiales del deudor o beneficio de competencia del deudor.- llamado también, por el maestro Pallares como principio de humanidad, ya que no se puede privar al deudor del disfrute y goce de los bienes indispensables para que pueda vivir y desarrollar su profesión, industria o trabajo.

Principio relativo a las garantías de los terceros.- en la práctica del embargo debe cuidarse de no lesionar los derechos de un tercero, ya que el único obligado de ello será el deudor, el tercero, en el caso de

que se le afecten sus bienes tendrá el derecho de reclamar ya sea en la vía de amparo, ya sea intentando la acción de tercería correspondiente.

Principio de respeto a la economía social.- La sociedad está interesada en que no afecte su economía general como consecuencia de la acción de un particular, en tal grado provoque problemas o crisis económicas, de aspecto general.

Se ha dicho que los bienes del deudor constituyen una garantía para el cumplimiento de sus obligaciones, como dice Rodetti, "una prenda común de sus acreedores. En principio todos los bienes del deudor pueden ser objetos inmateriales susceptibles de valor, o igualmente las cosas, es decir los objetos corporales susceptibles de tener valor".<sup>35</sup>

La finalidad del secuestro es inmovilizar los bienes del deudor, usando la expresión utilizada por Carnelutti que establece "la inmovilización se hace mediante la traba";<sup>36</sup> término que es utilizado por Mévia Bolaños, de tal forma que "para el perfeccionamiento del embargo, la actividad procesal varía debido a su naturaleza jurídica".<sup>37</sup>

Carnelutti agrega "el patrimonio es el objeto de cumplimiento de las obligaciones - siendo así que debería ser el objeto de la ejecución - enseña que si el deudor no cumple entregando el bien debido, cualquiera entre sus bienes está sujeto a la ejecución, esto es, puede constituir el objeto inmediato del proceso; el objeto puede ser un conjunto de bie-

35. Rodetti, Derecho Civil, comercial y laboral, tratado de las ejecuciones, p. 145.

36. Carnelutti, estudios de derecho procesal civil, derecho y proceso de la teoría de las obligaciones.

37. Ibidem.

nes que constituye el patrimonio que va a ser objeto de la ejecución, es decir, cualquier bien que pertenezca a una persona puede ser susceptible de embargo".<sup>38</sup>

El Profesor Milanes recalca " que un bien pertenezca a una persona significa que le corresponda un derecho sobre el, en otro sentido el lado activo de la pertenencia se resuelve en la titularidad de un derecho que tiene por objeto aquél bien que es susceptible de embargo y por otro lado encontramos en pasivo que es el objeto, de un derecho que tiene el sujeto, este derecho puede ser o no el de propiedad".<sup>39</sup>

#### 2.3.2. Requerimiento de Pago

Es el acto de intimar, en virtud de resolución judicial a una persona que se haya o se abstenga de hacer alguna cosa.

Para Vicente y Caravantes " en el emplazamiento se designa in día - fijo para presentarse, más no un término, dentro del cual se verifique - la presentación", se refiere a distintos actos".<sup>40</sup>

Una vez decretado el auto de ejecución de la sentencia, el actuario requerirá de pago al deudor, si manifiesta no poder pagar en ese momento pero señala bienes o en su defecto estos son señalados por los ejecutantes se ponen a disposición del órgano jurisdiccional para que sean objeto del secuestro, por tanto, se necesita un acto sacramental del órgano

38. Op. cit

39. Revista de derecho privado, serie C, vol. XV.

40. Caravantes y Vicente, ley de enjuiciamiento civil, cit. t. II p. 449.

jurisdiccional "haciendo y trando formal embargo sobre los bienes designados , en cuanto basten a cubrir la suerte principal, consecuencias legales y costas. No es necesario el requerimiento de pago en la ejecución del embargo precautorio, ni en la sentencia, cuando no fuese hallado el condenado.

Si el deudor, en caso del juicio ejecutivo no se encontrare en su domicilio, se le dejará citatorio, el auto que contiene el mandamiento de ejecución se basa en una presunción juris tantum, pues admite prueba en contrario, ya que el juez en el caso del juicio ejecutivo dicta el auto en base al título que acompaña a la demanda sin oír a la parte contraria, que puede impugnarlo. De tal forma que este no cuasa ejecutoria ya que puede ser reexaminado en la sentencia definitiva a consecuencia de la excepciones que haga valer la parte demandada.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció jurisprudencia firme a este respecto, manifestando que la falta de apelación contra el auto de ejecución, puesto que se puede destruir la fuerza ejecutiva del título , mediante el empleo de determinadas excepciones sobre el particular, para hacer posteriormente el estudio en cuanto al fondo de los derechos controvertidos (tesis número 122 de la jurisprudencia definida).

A contrario sensu si el demandado no opone excepciones, el auto -- que dio entrada a la demanda queda firme y oficiosamente, el juez no puede decretar que no ha procedido la vía no hay necesidad de que el juez - estudie problemas substanciales planteados por el demandado, por lo que

la sentencia debe declarar que se reserven los derechos del actor para que los ejercite nuevamente, sin que por ello pueda traer como consecuencia la excepción de la cosa juzgada, por tratarse de un problema meramente procesal, desde otro punto de vista se puede decir que la parte actora no podrá iniciar nuevo juicio ejecutivo basado en el mismo documento cuya ineficacia se declaró en la primera sentencia, por lo cual se debe de proceder al juicio ordinario.

Podemos concluir que si expresis verbis no se trata embargo en los bienes designados y no se hace constar ésta en el acto correspondiente, no existe embargo, esta formalidad debe ser satisfecha por el actuario - en su calidad de órgano jurisdiccional ejecutivo del estado y nadie, sino él puede realizar ese acto.

El artículo 534 del Código de Procedimientos Civiles ordena: "Que el actuario requerirá de pago al deudor y no verificándolo en este acto, se procederá a embargar bienes suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas o fijadas en la sentencia.

En el caso de que el deudor pague, podemos encontrar en el derecho español ( leyes 13 a 17 tomo 30 libro XI, Novisima recopilación ) concede al ejecutado el beneficio de que, si en el acto o dentro de las veinticuatro horas del requerimiento "mostrara contento el ejecutante o depositare la cantidad reclamada, quedaba libre de satisfacer la décima y -- cualquier otro derecho de ejecución".<sup>41</sup>

41. Carreras Jorge, El embargo de bienes, ed. Bosch, Barcelona, 1957, p. 145 a 191.

Manresa y Navarro nos dice: "que la décima comenta que el importe - de la deuda, de que los bienes del deudor y después de pagado el acreedor tenía derecho de percibir el alguacil o ministro de justicia que llevaba a efecto la ejecución, por sus derechos".<sup>42</sup>

### 2.3.3. Notificación.

El deudor, en caso de juicio ejecutivo no se encontrare en su domicilio, se le dejará un citatorio, a esto se le llama notificación, y deberá contener una hora fijada dentro de las veinticuatro horas siguientes, en caso de que el interesado no se encuentre, se practicará la diligencia con cualquier otra persona que se encuentre en la casa o a falta de ella se practicará con el vecino inmediato, de tal forma se establece que la primera notificación debe ser personal en los términos del artículo 114\* fracción I que establece: "Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio aunque sean diligencias preparatorias; De tal forma que se debe satisfacer la obligación que tiene de señalar domicilio del deudor..."

\*Artículo 534.- "Decretado el auto de ejecución, el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma, el actuario requerirá de pago al deudor, y - no verificándolo éste en el acto, se procederá a embargar bienes sufici-

42. *Ibidem*.

\* Código de Procedimientos civiles.

entes a cubrir las prestaciones demandadas si se trata de juicio ejecutivo o las fijadas en la sentencia. El actor podrá asistir a la práctica de la diligencia.

La ley de enjuiciamiento actual expresamente dice: " Aunque pague el deudor en el acto del requerimiento, serán de su cargo todas las costas causadas"; agrega; "verificando en dicho acto el pago de la deuda principal y costas causadas, se hará constar en los autos por medio de la diligencia, dándose recibo por el actuario y el juez mandará entregar al actor la suma satisfecha y se dará por terminado el juicio".<sup>43</sup>

En nuestro derechos podemos distinguir el requerimiento que se hace en virtud de la existencia de un juicio ejecutivo y como consecuencia de una sentencia.

En otro caso, la condena en costas por la ejecución deriva de la condena o absolución que contenga la sentencia de cuya ejecución se trate. Cuando el requerimiento es en virtud de un título ejecutivo, si el deudor paga en ese acto, no se le obliga a pagar costas y los gastos de ejecución son por cuenta del actor.

Con respecto a la consignación tratándose de bienes de embargos -- precautorios (artículo 254)\* no cabe hacer embargo de dinero y consecuen

43. Carreras Jorge, Diligencias de embargo, - Poro de México, Organó del centro de Investigaciones y trabajos jurídicos, Eduardo Ralares, no. CXIII, jul-ago, 1962, p.30, 104.

\* Código de Procedimientos Civiles.

temente, consignación, tratándose del cumplimiento de una sentencia (art. 548 )\* ordena que el dinero se entregue inmediatamente al actor en pago.

#### 2.3.4. Designación de Bienes

El deudor es el que debe satisfacer la obligación y el embargo tiene lugar sobre bienes de su propiedad, cuando no puede cumplir en el acto del requerimiento, es a él al único que le corresponde señalar bienes, sin que esa designación implique su conformidad con la práctica del embargo, cuando el deudor renuncia a ese derecho ya sea porque se rehuse a hacerlo o por no encontrarse presente, podrá hacer la designación de bienes del deudor , su representante, según lo dispuesto por el artículo 536 del Código de Procedimientos Civiles.

El orden que se sigue en la designación de bienes, es importante en el acto del embargo, ya que así lo establece la ley, sin embargo en la practica no se da.

En España se discute si al alterarse el orden del embargo, este origina nulidad; Revia Bolaños refuta tesis que afirmaba:" hecha la ejecución en bienes del deudor aunque se invierta el orden en la traba, no se anula la ejecución, por ser el orden prescrito por la ley, no de los substanciales, sino de los que miran a la solemnidad del acto y debe atender a la verdad del hecho".<sup>44</sup>

44. Isaura Bautista, El proceso civil en México,  
Ed. Porrúa, ed. 1990, p. 344.

Manresa y Navarro admite " que esta solución en razón a que la ley - establece semejante nulidad, no hace más que conceder un derecho y los - derechos concedidos por la ley son renunciables y si el deudor y el acreedor se conforman en el embargo practicado y tampoco hay reclamación de un tercero a quien pueda perjudicar, quedará valido y subsistente, tal embargo y producirá sus efectos, pero si cualquiera de los interesados reclama el cumplimiento de la ley, el juez tendrá el deber de acceder a esta pretensión, mandando que se haga el embargo practicado, dejando sin efecto a todo acto que se le oponga".<sup>45</sup>

La elección de bienes lleva consigo una actividad inicial, diversos pueden ser los sujetos que intervienen en esta fase de la actividad que - integra al embargo, pero en último termino, el juez ejecutor, cuya actividad es indispensable debido al carácter selectivo de la misma implica -- que el juez sea el sustituto del ejecutado, quien toma parte en su realización.

La afectación de los bienes inmuebles no puede llevarse acabo solo por su aprehensión material y entrega al depositario, ya que la misma norma prevé un sistema de garantía, la cual va a ser proporcionada por la -- anotación en el Registro Público de la Propiedad.

El objeto del embargo debe forzosamente ser el mismo objeto del proceso de ejecución, la naturaleza selectiva y las relaciones existentes en el proceso, la potestad pública del juez ejecutor corresponda la sujeción jurídica del ejecutado, entendida como una necesidad de suplir la actividad del ejecutor sobre su patrimonio.

45. Borrero Bautista, Op.cit.

La ley española contiene el principio general de que al cumplimiento de las obligaciones ( deberes ) responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros.

#### 2.3.4.1. Bienes embargables.

El artículo 536 establece el orden de los bienes embargables. La --mención de los bienes embargables no significa que sólo esos bienes pueden ser objeto de secuestro judicial, ya que el deudor responde con la --totalidad de sus bienes por lo tanto pueden ser objeto de embargo los de --rechos que sean de su propiedad.

El deudor tiene derecho a designar sus bienes, cuando careciera de estos, el embargo no puede llevarse acabo, debiéndose reservar sus derechos al acreedor para cuando mejore su situación económica.

La doctrina española establece que el embargo debe recaer sobre los bienes que integran el patrimonio del demandado, de modo que no constituirán objeto de embargo, ni los derechos o situaciones, que integrando la esfera jurídica del ejecutado o provocando un aumento de valor en su patrimonio, no constituyen elementos autónomos del mismo, en cuanto a que no pertenecen concretamente al ejecutado, va a existir una relación de --titularidad de un bien y el que sufre la ejecución.

Pero no basta, que se trate de bienes o derechos integrantes de un patrimonio, para que se estime sin más su idoneidad para constituir obje --to de la actividad ejecutiva y por consiguiente del embargo.

Los bienes para ser embargables y realizables deben ser transmisibles o alienables, constituye el presupuesto esencial que debe concurrir en un bien o derecho sobre él, para que se entienda embargable.

Para los procesalistas los bienes que la norma estima como inembargables, suponen la prohibición al ejecutor para ejercitar su potestad -- sustitutiva de la conducta del ejecutado sobre los bienes que no gozan -- óe aquella cualidad y que son declarados inembargables.

#### 2.3.4.2. Bienes exceptuados de embargo.

La excepción del embargo para determinados bienes se funda, en algunos casos, en razones de humanidad, con el propósito de no colocar al en baryado en una situación que le haya imposible el ejercicio de su profesión u oficio, o privándole de los elementos imprescindibles para su --- subsistencia; en otros con el propósito de no impedir la realización de servicios útiles a la sociedad.

#### 2.3.5. Depósito Judicial.

El embargo de bienes se entiende no sólo a la designación que se na ce de ellos, sino al aseguramiento de los mismos por el ejecutor respectivo, que ordena su guarda por el depositario. Cuando no existe tal aseguramiento no puede considerarse que hay tal embargo.

La individualización del objeto secuestrado se obtiene mediante la descripción que se hace de ellos en el acta que levanta el actuario y -- la indisponibilidad mediante el secuestro, que del mismo se verifica, en cargando la custodia a un depósitoario.

El depositario judicial es " la persona que realiza por orden judicial y mediante procedimiento judicial la guarda y conservación de una cosa y también a una persona para su custodia. El depositario desempeña una función pública, que consiste en conservar y cuidar la cosa dada en depósito a fin de proteger los derechos del propietario del bien depositado y del acreedor embargante".<sup>46</sup>

El artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles establece: "De todo secuestro se tendrá como depositario a la persona que bajo su responsabilidad nombre el acreedor, pudiendo ser él mismo o el deudor, mediante formal inventario.

Se exceptuan de lo dispuesto en este precepto..."

De este artículo se ha dictado jurisprudencia que establece:

" Depósito cuando puede responder de los actos de sus auxiliares .- El depositario puede valerse de auxiliares para el cumplimiento de su obligación de custodia, pero responde de la culpa de éstos como de la propia.

Por naturaleza especial de su ocupación, los auxiliares o dependientes de su ocupación, no necesitan poder otorgado por el depositario".<sup>47</sup>

Se dice que no es posible la existencia del depósito posterior al embargo, esto es a lo que hace referencia el artículo 543 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, que ordena la entrega inmediata al actor en pago, del dinero que se embargue o créditos fácilmente realizables, cuando se trata de ejecución de sentencias.

46. Franco y Serrato, Revista jurídica Veracruz

na, t. VII, no. 2, abril 1957.

47. Amparo Directo 3853/La.

En el depósito de fincas urbanas y sus rentas, el depositario toma el papel de un simple administrador, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 553 del Código de Procedimientos Civiles, que asigna las facultades y obligaciones, aún cuando sólo embarguen rentas.

Manresa y Navarro sostiene: "La palabra administración, empleada por la ley, da a entender que las atribuciones de ese cargo son las que corresponden a todo administrador de bienes ajenos; no sólo las de recaudar los frutos y rentas, sino también las de gobernar, dirigir y cuidar -- la finca o fincas que los produzcan. Si están dadas en arrendamiento, el administrador tendrá el deber de recaudar las rentas a su vencimiento, de cuidar la finca para que no desmerezca por el uso o abuso que de ella se haya, de hacer las reparaciones que sean indispensables para su conservación y de renovar los arrendamientos que vayan venciendo".<sup>48</sup>

### 2.3.6. Ejecución, venta y adjudicación.

El embargo sólo puede ser llamado acto ejecutivo cuando integra el proceso de ejecución, más no porque tenga un fin ejecutivo, entendiendo como tal la finalidad de hacerse de un bien sobre el cual recae el embargo, que va a constituir una medida cautelar, con un fin propiamente conservativo, destinado a asegurar los fines de la ejecución forzosa, propiamente dicha, de tal forma que la apropiación o realización de -----

48. BORRERO BATISTA, Op. cit. p. 322, 321.

de los bienes , por medio de la enajenación, adjudicación y la administración forzosa.

Chiovenda dice, " el concepto de ejecución forzosa comprende la adopción de medidas de coacción tendientes a obrar en el ánimo del obligado para inducirlo a cumplir la ley, siendo característico de la ejecución procesal, estar fundada en una declaración obtenida fuera del proceso, - pero confiada para su ejecución a órganos procesales".<sup>51</sup>

Carmelutti afirma, " en el término ejecución entra tanto la actividad consistente en la obediencia al mandato como la actividad, dirigida a procurar su eficacia práctica, por lo cual, la ejecución procesal siempre es contenciosa ".<sup>52</sup>

Esto es, en el proceso contencioso se tiende a la composición de la controversia; en la Tercera partida, se ordenaba, con base en la disposición romana que anuncia: " Contra resistentes executioni sententiae veniat iudex manu armata ad exsequendum ( en contra de los que oponen resistencia la ejecución de la sentencia vendrá el juez a ejecutar con mano armada)".

La función de los jueces en los procesos ejecutivos contenciosos tiene un carácter jurisdiccional, el juez se encarga de dictar el auto de ejecución y el secretario de acuerdos el mandamiento en forma de ejecución.

El artículo 455 derogado establecía los fundamentos de las facultades del ejecutor, la ejecución que despacha el juez presupone una obligación del deudor que esta contenida en un título ejecutivo por lo que se

51. Becerra Bautista, CP Cit.

52. *Ibidem*.

encuentra obligado a aceptar el cumplimiento de la orden del juez, al -- realizar el pago en el momento del requerimiento y en caso de que no cumpla su obligación, el órgano jurisdiccional gravará o tomará posesión de los bienes necesarios para que responda del cumplimiento de la obligación contenida en el título ejecutivo.

Todo lo referente a la ejecución de la sentencia lo encontramos en los artículos 444,446,451,454,456,522,529,531,532,533, del Código de Procedimientos Civiles.

La venta o remate tiene diversas definiciones entre las cuales encontramos la de Couture; "venta o subasta de bienes, mediante la puja - entre los compradores, bajo la condición implícita de aceptarse como precio la mayor oferta".<sup>53</sup>

Pallares; "en el derecho procesal esta palabra tiene dos significados: a) la adjudicación que se hace a una persona del bien que sale en - venta, en subasta o almoneda, b) la diligencia misma en que se lleva a cabo la subasta o almoneda".<sup>54</sup>

Risopatrón; "la venta que se hace públicamente adjudicando la especie al que haga mejor oferta por ella".<sup>55</sup>

Manresa y Navarro; "la vía de apremio, en España es la que se emplea para llevar a efecto la sentencia de remate, hasta hacer paga al acreedor de la deuda principal y costas".<sup>56</sup>

53. Cabrera Heredia, Código de procedimientos civiles para el D. F., ed. porrua, 7a ed, p. 347

54. Id.

55. Id.

56. Becerra bautista, el proceso civil en Mexico, ed. porrua, p. 347.

Alcalá Zamora explica: "la dualidad de la vía de apremio y del juicio ejecutivo para la ejecución de las sentencias que nuestra legislación deja elección al ejecutante".<sup>57</sup>

Escriche; "la adjudicación que se hace de los bienes que se venden en almoneda o subasta al comprador de mejor puja y condición".<sup>58</sup>

Ahora bien, para dejar precisado el concepto que nos dan los tratadistas es necesario que se haya referencia a los conceptos de almoneda y subasta.

Almoneda.- Es la venta de muebles públicamente en una subasta, en la cual los asistentes ofrecen y se adjudica el bien al que ofrece el mayor precio, también se dice almoneda a la venta particular que realiza una familia, por lo general de sus muebles o alhajas.

Subasta.- De las palabras latinas sub hasta, bajo lanza, por la forma en que era vendido el botín del enemigo, actualmente se le llama subasta a la venta pública de bienes o alhajas al mejor postor, por mandato y con intervención de la justicia.

Máximo Castro hace una distinción de los elementos que componen el remate, los cuales son: "a) Por su origen.- la compraventa tiene el libre consentimiento de los contratantes su apoyo, en el remate se encuentra en el imperium. b) Por su naturaleza jurídica.- el remate es un acto judicial; c) Por las formalidades que le exigen; d) Por las personas que intervienen, es el juez, el que en rebeldía del dueño puede firmar la escritura de venta; e) Por el contenido.- En el remate la ley fija y limita las modalidades!"<sup>59</sup>

57. Orejón Heredia.  
58. Herrera Bautista, op. cit.  
59. Orejón Heredia, op. cit.

Una vez reunidos el actor, el deudor y los postores, que no pueden ser admitidos sin papel de abono para las posturas que hicieren, dirán - éstos lo que quieran, no debiendo atenderse si no cumplen con las dos - terceras partes del avalúo, por consiguiente, el remate se hará al mejor postor o al primero que hizo la postura, si existiera una igualdad con - la de otros postores ( artículo 580 del Código de Procedimientos ).

La aprobación del remate es un acto jurisdiccional que, partiendo - del exámen de todo proceso seguido hasta el fincamiento, confirma la legalidad de éste y, consecuentemente, la adjudicación de la propiedad de los bienes realizables, por tanto el fincamiento queda sujeto a la aprobación posterior del juez cuya resolución da eficacia jurídica al remate.

Desde el punto de vista teórico podemos decir que la venta se verifica en el momento en que se finca el remate, por tanto, el auto aprobatorio del remate es un quid declarativo, pues ese auto puede revocar la adjudicación, cuando no se han satisfecho todos los requisitos legales - que para la subasta ha señalado el legislador.

Aprobado el remate, según el artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles establece: " aprobado el remate se prevendrá al comprador -- que consigne ante el propio juez el precio del remate".

Si el comprador no consignará el precio en el plazo que el juez señale, o por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá a una nueva subasta como si no se hubiera celebrado, perdiendo el postor el depósito a que se refiere el artículo 574, que se aplicará por vía de indemnización por partes iguales, al ejecutante y al ejecutado.

Cuando el postor consigna el precio en que fincó el remate, se producen los efectos: Unos con respecto al propio postor y otros respecto al acreedor que promovió el juicio.

a) otorgamiento de escrituras.- consignado el precio, según el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles, se hará saber al oedor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador apercibido que, de no hacerlo, el juez la hará en su rebeldía haciéndolo constar así y, otorgada la escritura, se darán al comprador los títulos de propiedad.

b) entrega de las cosas.- una vez otorgada la escritura de propiedad el juez debe de ordenar que los bienes se pongan a disposición del comprador, de tal forma que todas las diligencias que se efectuen, son consecuencia del procedimiento de ejecución de la sentencia. Es decir, cuando la sentencia establece la entrega de la cosa, se procede inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en favor de quien se fincó el remate, contra las resoluciones dictadas para la ejecución de la sentencia, no se admite otro recurso más que el de la responsabilidad, si es sentencia interlocutoria el de queja ante el superior jerárquico.

c) pago al acreedor.- el precio que se pagará al acreedor será hasta donde alcance y si existieran costas pendientes de liquidar se mantendrá en depósito la cantidad que se estime suficiente para cubrir las que faltasen. pero si el ejecutante no formula su liquidación, perderá el derecho de reclamarlas, tendrá un plazo de ocho días ( artículo 591 del Código de procedimientos Civiles ).

### 2.3.7. Ampliación de embargo.

La ampliación o mejora del embargo sólo se puede decretar a instancia del acreedor, ya que la ley no exige prueba de que los bienes que se han embargado no son suficientes para cubrir el monto de la obligación, así como las costas que se originen del juicio, el órgano jurisdiccional una vez realizada la petición estimará, si son o no suficientes los bienes que se han embargado, de no ser suficientes se procederá a la ampliación del embargo.

La ampliación de embargo puede pedirse de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 541 del Código de Procedimientos Civiles, así mismo irá relacionado con el artículo 540 del mismo ordenamiento.

Caso contrario a la ampliación sería la reducción del embargo que se encuentra regulado por el artículo 538 del Código de Procedimientos Civiles. La reducción de embargo solo procede y subsiste en cuanto basta a cubrir la suerte principal y costas, por lo cual es evidente que el auto que los ordena no causa estado, estableciendo o reduciendo el secuestro, si las circunstancias debidamente acreditadas lo requieren, para no ser justos que con perjuicio del acreedor no esté suficientemente asegurado su crédito con los bienes que, desde luego, se hayan embargado y que, con perjuicio del deudor, esos bienes sean excesivos para garantizar el pago; tanto más cuanto que el principio de la autoridad de la cosa juzgada concierna solamente a las resoluciones que decidan una controversia judicial ( jurisprudencia, ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia, t. XXXIII, p. 570 ).

### 3. PRINCIPIOS REGISTRALES

El Derecho Registral se conforma con una serie de principios que debemos estudiar para entender perfectamente la naturaleza registral.

#### 3.1. Naturaleza Jurídica.

Los principios registrales son el resultado de la interpretación hecha de los preceptos legales que encontramos sobre el registro Público. Roca Sastre afirma: " Los principios son orientaciones capitales, las -- formas sistemáticas que son la base y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral".<sup>1</sup>

Jerónimo González expresa: "No cabe duda que en la técnica jurídica de estos últimos cien años, se ha desarrollado una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos de derecho provado unas orientaciones generales que juzgando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos. Tal vez en esta vía sean los primeros y hayan incurrido en la exageración los civilistas alemanes para los que no exista materia que pueda ser expuesta -- sin aludir a los mismos".<sup>2</sup>

1. Carral y de Teresa, Derecho notarial y registral, ed. Porrúa, México, p. 241.

2. Pérez Ramírez del Castillo, Derecho registral, ed. Porrúa, ed. 1960, mx. p. 71.

Carral y de Teresa manifiesta: "Los preceptos del Registro Público - de la Propiedad son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que solo pueden salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad, esa luz que nos encauza nos la dan los principios registrales".<sup>3</sup>

De tal forma los principios registrales facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica, por lo que podemos decir que los principios registrales de propiedad son .- de inscripción, especialidad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de roya ción, de prioridad, legalidad, y de presunción en sus dos formas: de legitimación y fe pública.

3. Carral y de Teresa, Derecho notarial y derecho registral, ed. porra, ed. 1960, México, p. 241

### 3.2. Principio de Publicidad.

El registro Público de la Propiedad se crea para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad o a la posesión de todos los inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

El principio registral por excelencia es el de publicidad, pues no se concibe sin él a esta institución, que se encarga de revelar la situación jurídica de los inmuebles a toda persona que sea o no interesado, - en celebrar un acto jurídico con ese bien, pues tiene el derecho de que le sean mostrados los asientos del registro y obtener constancia de la situación que prevalece en el bien materia del contrato.

Existen varias formas de dar publicidad a la propiedad o derecho que la persona tiene sobre un bien, por ejemplo: El poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es propietario; en el caso de la prenda se desposesiona del bien como forma de publicidad; cuando se trate de bienes inmuebles la publicidad se va a dar através de la inscripción del contrato o la posesión en el Registro Público, ya que la celebración del contrato o la posesión no otorgan seguridad frente a terceros.

La publicidad es legalidad este principio esta expresado, en el art 3001 del Código Civil; al establecer que el registro será público, que los registradores tienen la obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligado a expedir copias, es por ello que la función registral tiene ese carácter. En general obedece a -

una necesidad de orden a la propia Institución, la excepción la encontramos en el artículo 1564 que se refiere a los informes a cerca de los testamentos ológrafos, que sólo se darán al mismo testador, a los jueces, - a los notarios que los soliciten.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, que son objeto de la inscripción, permanezcan ocultos, evitando que de esa forma el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas - que pudiera tener la propiedad.

El principio de publicidad tiene su fundamento en que el titular del derecho real, está en aptitud de conocer el estado jurídico del bien, a través del asiento que se realizó en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez realizada la inscripción toda persona tendrá el derecho de enterarse de su contenido, este principio registral, es una consecuencia o efecto del procedimiento puesto que la publicidad solo podrá darse en general, cuando se ha realizado la inscripción, ya que no se puede considerar propiamente un principio, sino que es una consecuencia o efecto de la inscripción.

El principio de la publicidad puede estudiarse desde los puntos de vista : el formal y el material.

La publicidad material es concebida como un derecho que va a otorgar la inscripción, esta consta de una presunción de existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a terceros, lo anterior lo encontramos en el artículo 3007 del Código Civil Vigente de la siguiente forma; " Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de un tercero".

" El artículo 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos -- por un tercero de buena fe, una vez inscrito aunque después se anule o -- resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Se llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho --- real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener las cong tancias y certificaciones de lo que aparece asentado.

### 3.3. Principio de legitimación.

Legítimar según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa, lo legítimo es lo que esta conforme, a las leyes, lo que es genuino y verdadero, es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica.

En sentido jurídico: "la legitimación es el reconocimiento hecho -- por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con efica-- cia ( Ladaria ).

Por otra parte, en todo régimen de derecho y fundamentalmente tratán dose de instituciones jurídicas como el Registro Público de la Propiedad

la legalidad, como base de la sustentación de todo su sistema, esta encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfayan los requisitos obligados por las normas reguladoras de --- aquellas, es decir, la función registral se cumplirá al dar paso a actos válidos y derechos perfectos, por lo que la legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues él, otorga -- certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su --- transmisión.

La legitimación suele parecerse a la apariencia jurídica, ya que ésta es la que origina la legitimación, debido a que si se tienen suficientes elementos para pretender la titularidad de un derecho, éste llega -- a ser válido.

La legitimación puede ser ordinaria o extraordinaria, la primera la encontramos cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la - realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respeta la esfera jurídica ajena, lo anterior se encuentra regulado - en nuestro Código Civil en sus Artículos 3009, 3010.

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 la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicara a los - contratos gratuitos, ni a actos o contratos que ejecuten u

otorguen violando la ley".

Artículo 3010.-" El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de de dominio o posesión del inmueble inscrito.

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

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos inmediatamente que consten en los autos; por manifiesta--ción auténtica de Registro Público, que dichos bienes o derechos reales están inscritos a favor de persona distinta de - aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiera dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro Público".

La legitimación nace con el asiento o la anotación, mientras no se apruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo asen--tado en el Registro Público, crea una presunción Juris Tantum, de que el titular es en apariencia real, sin embargo si se afecta un acto que alte

re el interés de un ajeno a la presunción será jures et de jure, buscan proteger al adquirente de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

#### 3.4. Principio de Rogación.

De acuerdo a lo establecido por Colín Sánchez y Carral y de Teresa\*, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es realizada a petición de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones, está ligado con el consentimiento, pues en la mayor parte de los casos la petición de la inscripción es hecha por el titular registral.

El Registrador no puede inscribir de oficio, aunque conozca el acto o hecho que vaya a originar válidamente el cambio de los asientos registrales, ya que es necesario que previamente se haga la solicitud, esta instancia es la que conocemos como rogación.

El Registro Público es la Institución que se creó para la pretación del servicio público obligatorio y no potestativo, que se inicia con la solicitud de inscripción en la oficialía de partes, así es como da comienzo el procedimiento registral; a partir de ese momento empieza el principio de prelación, consistente, en la obligación del registrador de llevar a cabo los actos que le son imputados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entrada y trámite, así como la calificación registral y fiscal, la procedencia de lo solicitado, así --

\* Colín Sánchez, derecho notarial y registral ed. Porrúa, 1990. Carral y de Teresa, Derecho notarial y derecho registral, El Financiero, ed. 1990.

mismo la inscripción, anotación, constancia, certificación y por último la entrega del documento al interesado.

La solicitud puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, se puede solicitar dicha inscripción por los representantes legítimos del derecho habiente o por medio de orden judicial; el gestor de oficio no puede modificar o extinguir el asiento, el juez a petición de parte podrá solicitar la anotación preventiva para asentar el estado contencioso de un bien.

El Registro Público de la Propiedad en México por su función declarativa, hará que surtan efectos contra terceros al realizarse la inscripción por la parte legitimada, de ser constitutivo o sustantivo sería necesario que se realizara la inscripción no solo para publicidad sino para la transmisión de la propiedad.

### 3.5. Principio de Consentimiento.

Para Carral y de Teresa y Pérez Fernández\* el principio de consentimiento es un elemento de los actos jurídicos para que éstos tengan una existencia tanto de hecho como de derecho, dado el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, que es aceptado como base de la contratación, que no tiene más límite que las reglas de orden público de carácter prohibitivo e imperativo, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; verificándose entre los contratantes la traslación de la propiedad no se tendrá hecha para los terceros en perjuicio, sino

\* Carral y de Teresa. Derecho Notarial y registral, Ed. Porrúa 1990, Pérez Fernández del Castillo Benavente, Derecho Registral, Ed. Porrúa, ed. 1990.

por efecto del registro.

Para la modificación de los asientos en el Registro Público de la Propiedad, se requiere la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya, es decir, nadie puede ser dado de baja en el registro sin el consentimiento tácito o expreso del titular.

El principio de consentimiento consiste en el hecho de que la inscripción se realice, basándose en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, esto es, debe de fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente ( perjudicado ) y el adquiriente; y como solo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el titular registral.

El procedimiento registral no es de oficio, por lo que es necesario que haya una solicitud de parte interesada. El registro puede ser llevado a cabo solo por petición del titular registral, o de los órganos jurisdiccionales, ya que éstos son los que tienen la facultad de ordenar su inscripción, sea como anotación o cancelación de otros actos que se encuentren en el folio o en su caso en los libros.

El cambio o modificación de los asientos registrales son el resultado de un acto jurídico en donde se expresa el deseo de modificar, extinguir, transmitir o crear un derecho real, en base a lo anterior nuestro Código Civil señala:

Artículo 3030.- " Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas 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 practico la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad"

Artículo 3031.- " Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes , éste deberá constar en escritura publica".

En el caso de la anotación preventiva encontramos que a petición de parte o por mandato de alguna autoridad podrán prorrogarse, así lo dispone en su contenido el artículo 3035.- " Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha salvo - aquellas que se les fijen un plazo de caducidad más breve.No obstante, a petición de parte o por las autoridades que los decretaron, podrán prorrogarse uno a más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

El primer elemento es la causa de la inscripción, este será un acto jurídico al tratarse de actos bilaterales, requiere como elemento de existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento, - este acto puede producir como consecuencia la creación, transmisión, modificación, o extinción de derechos y para que se anote o inscriba en el Registro Público de la Propiedad, por orden judicial podemos encontrar el remate en el cual el juez firma la escritura en sustitución y rebeldía - del demandado, en el sistema alemán encontramos que además de la celebración del acto es necesario el consentimiento del titular registral.

### 3.6. Principio de Prelación o Prioridad.

Colín Sánchez, Bernardo Pérez Fernández y Carral y de Teresa\* hacen mención a este principio y establecen que una de las bases que otorgan seguridad es la que nos otorga el Registro Público de la Propiedad, a través de la prelación o prioridad contenida en el documento que a su vez manifiesta en él y sea inscrito o anotado previamente, se concibe este principio por la posibilidad de otorgar en el momento en que existan dos o más títulos contradictorios.

El principio de prelación o prioridad se sustentaba en el apotegma clásico; " Prior tempore, potior in jure ", el primero en tiempo, es el primero en derecho, otra forma de explicarlo es la de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio, es decir, el primero que registra es el propietario, se refiere al orden registral, en cuanto a la fecha de presentación del documento, la prioridad es una manifestación de la legalidad que es característica del procedimiento registral, cuya importancia se manifiesta en los problemas que se presentan debido al tráfico de bienes, dentro de estos problemas encontramos:

"a) Dos derechos de propiedad de coexistencia imposible, dos ventas de un derecho a la cosa, amparada por títulos indebidamente registrados sin tomar en cuenta el problema de la buena fe o la mala fe de quienes aparecen como titulares registrales, producirán a favor de terceros adquirentes de buena fe, la impenetrabilidad o preclusión registral"<sup>5</sup>

5. Dirección General del Registro Público de la Propiedad, Registro Público, p. 275.

\* Colín Sánchez G. Derecho Notarial y Registral Ed. Porrúa; Bernardo Pérez Fernández, derecho registral, ed. porúa 1990, Carral y de Teresa, derecho notarial, ed. porúa 1990.

" b) Dos derechos que pueden coexistir pueden hacerlo en rango de preferencia; ejemplo: dos hipotecas sobre una misma finca. En este caso es posible la coexistencia, pero en orden diferente de preferencia.

"c) Un derecho personal sobre una finca frente a una anotación preventiva de la transmisión de un derecho real o dos anotaciones preventivas entre sí, coexisten pero en diferente orden de prelación."<sup>6</sup>

Analizando desde otro punto de vista, es obvio que existe la impen-  
trabilidad registral, ya que dos derechos no pueden coexistir, es decir, no pueden ocupar un mismo lugar y preferencia de coexistir estos derechos y sean presentados para su inscripción, entrará el principio de pre-  
lación en acción.

Siguiendo lo dispuesto en nuestro Código Civil, encontramos que esta  
blece en sus artículos:

2206.- " Si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido se observará lo dispuesto en el artículo anterior."

2265.- " Si la cosa vendida fuere mueble prevalecerá la venta primera en fecha, si no fuere posible verificar la prioridad de esta, prevalecerá la fecha al que se halle en posesión de la cosa."

6. Dirección General de Registro Público de la Izo  
pisco, Registro Público, p. 265.

2982.- " Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados en orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas; si éstas se registraron dentro del término legal o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de ley".

Anotaciones preventivas. Son una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema a seguir o en la parte de las anotaciones preventivas, cuando se trata de folio real; los hechos o actos en ellos consignados se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva.

Anotación preventiva notarial. Cuando el notario otorgue o vaya a otorgar una escritura puede pedir que en el Registro Público se hagan anotaciones preventivas correspondientes.

La solicitud presentada en oficialía de partes, el registrador podrá hacerse cargo de la inscripción, asentando los datos correspondientes tales como; fecha de solicitud, número de entrada, etc., y formulará una nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real al margen si el asiento existe en libros; esta nota tiene una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

El segundo aviso preventivo, es el dado por el notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al otorgamiento de la escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso siempre y cuando ingrese al Registro Público dentro de los treinta días si-

guientes a la presentación del primero, este aviso deberá contener nombres de los interesados, operación celebrada, finca de que se trata, número y fecha de firma de la escritura y antecedentes registrales.

La anotación preventiva judicial. Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble puede pedirse al juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que se encuentra la finca, esta nota surte efectos contra terceros, de tal manera que el adquirente se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso y en caso de adquirirla corre los riesgos del resultado del juicio.

Caducidad de las anotaciones preventivas. Como resultado pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse, este último caso puede originarse por la caducidad o la improcedencia.

### 3.7. Principio de Calificación.

Este principio también denominado principio de legalidad, impide -- que ingresen al Registro títulos inválidos o imperfectos ya que se presume que todo lo registrado ha sido hecho legalmente y el medio de lograrlo es someter los títulos a un examen, y esto es lo que se conoce como calificación registral.

El registrador en cuanto a los elementos de existencia y validez verificará si satisface todos los requisitos legales para su eficacia.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador -- quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, -- este exámen debe ser de forma y fondo analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece las atribuciones de los registradores y señala; "Son atribuciones de los registradores:

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

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

III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

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

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como las instrucciones que les transmita el Director General".

Solo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma, el registrador debe examinar los documentos que se presenten para anotación preventiva, también califica la capacidad de las partes y validez del acto o contrato.

Calificación fiscal. Los registradores tienen la facultad, la obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tiene que pagar por la inscripción de un documento; la calificación desmedida produce una alteración en las finalidades del registro, esta actividad propicia el entorpecimiento y dilación del proceso registral.

### 3.8. Principio de inscripción.

Para Colín Sánchez, Carral y de Teresa\* este principio existe y lo vamos a entender de la siguiente manera, empezando por la inscripción.

Por inscripción entendemos al asiento realizado en el Registro Público de la Propiedad, también lo podemos entender como la materialización del acto de registro en los libros correspondientes o en su defecto en el folio real, para que así surta los efectos jurídicos correspondientes al acto jurídico que se va a realizar.

Este principio marca la influencia del Registro en los derechos que tiene sobre los inmuebles al decidir si se realiza la inscripción o no, ya que de esta forma asegura efectos contra terceros.

En México no existen inscripciones constitutivas ni sustantivas, aun que por los efectos que se producen al aplicar los principios de prioridad y fe publica registral son considerados en ciertos casos como constitutivos.

Al referirnos a la obligatoriedad de la inscripción vamos a encontrar dos casos que integran esta; una de las partes dice que la inscripción forzosa se puede exigir coercitivamente, que esta sujeta a plazos y

\* Colín Sánchez G. Derecho Notarial, ED. Porrúa 1990, Carral y de Teresa, derecho Notarial, Ed, Porrúa 1990.

sanciones que en caso de no llevarse a cabo la realizará de oficio, en --  
rebeldeía de la parte interesada, la otra postura que encontramos es la --  
que expresa, que la inscripción es facultativa, voluntaria, dando por re --  
sultado un derecho más o menos igual con o sin registro, este término es  
el que sigue nuestra legislación, ya que se considera la voluntariedad --  
de la inscripción, pues no hay nada que obligue su realización, ni es po --  
sible imponer sanciones al no ser llevada a cabo, ni se le puede exigir --  
coercitivamente.

La inscripción se puede realizar sólo a petición de parte ( roya---  
ción) pero los efectos del registro hacen que tenga una apariencia de --  
necesario, de tal forma, que puede decirse que si no es obligatoria si --  
es indispensable, pues de otra forma el titular del derecho no podría --  
hacerlo cumplir.

El principio de inscripción es importante ya que el asiento o ano--  
tación producen efectos, cuando constan en el folio real, o en su caso --  
en el libro que le corresponde, de esta forma frente a terceros.

De lo anterior, podemos decir que el sistema registral seguido en --  
México es declarativo al encontrarse regulado por el artículo 3008 del --  
Código Civil que expresa: " La inscripción de los actos o contratos en el --  
Registro Público tiene efectos declarativos". A una vez hecha la solici--  
tud de inscripción en el Registro Público, nos encontramos que es un ac--  
to potestativo y rogado, ya que no es posible realizar de oficio la --  
transmisión de la propiedad por eso es necesario que se verifique por el  
efecto del contrato, sin necesidad de la traditio o de su inscripción.

En otros sistemas como el sustantivo, la inscripción en un medio de  
perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad; --

la anotación se hace materialmente en los libros o en los folios, independientemente del sistema que adopte.

La inscripción se lleva acabo transcribiendo los documentos en su parte esencial, el procedimiento de inscripción en el Reglamento del Registro de la Propiedad se divide en secciones y en cada una de ellas se inscriben actos y hechos distintos; por ejemplo; existe una sección dedicada a los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, los gravámenes reales, embargos, fianzas, y otros derechos personales, personas morales, archivo y certificaciones.

En el folio real se asentarán cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación, el folio real aparece como resultado de las modificaciones hechas al Código Civil el 3 de enero de 1979, en donde se sustituye el sistema de libros por el de folios, dando como resultado una mayor facilidad en el manejo de datos; en el se encuentran características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas, es decir, en el folio se encuentra sintetizado todo el historial correspondiente a un inmueble, de otra forma como sería el sistema de libros era necesario consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas de Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, lo anterior lo encontramos expuesto en el artículo 3059 del Código Civil que enumera:

Artículo 3059.- "El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los -

asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o posesión.

Los folios se encuentran descritos por el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que dice:

Artículo 21.- "La finca, el bien mueble o persona moral constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan"

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieran publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, - para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de - operación, el asiento y la firma del registrador.

En las inscripciones se establecen los datos de la finca y se realizan en la primera parte que se refiere al registro de los titulares y el derecho por lo que se remite a las características de este folio de acuerdo a la descripción hecha por el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

Artículo 23.- " La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

1. El rubro : **DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**".

11. La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el pre-

sente folio real para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que la autoriza;

III. Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable y número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV. Antecedente registral;

V. Tratándose de bienes inmuebles:

- a) Descripción del mismo;
- b) Ubicación;
- c) Denominación si la tiene;
- d) Superficie; y
- e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y ;

VII. Tratándose de personas morales deberán de establecerse los datos esenciales de las mismas:

En la segunda parte se asientan las hipotecas, gravámenes y limitaciones a las que están sujetas las fincas, artículo 25 del ordenamiento anterior.

Artículo 25.- " La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para la inscripción de garantías reales, así como las relativa a las limitaciones de la propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

La última parte del folio se destina a las anotaciones preventivas las que serán autorizadas por el registrador, artículo 26 del Reglamento

del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 26 .-"La tercera parte del folio con formato igual a la de las anteriores anotaciones, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán autorizadas por el registrador"

Inmatriculación. Se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad, el Código Civil al respecto dispone:

Artículo 3046.- "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, -- que carece de antecedentes registrales. Para cualquier procedimiento de inmatriculación a que se refiere los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado que acredite que el bien que se trate no esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de -- otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de -- un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa en los terminos de las disposiciones -- siguientes:

1. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

11, la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al

dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpora del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código.

d) mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo 3052 del presente código"

Artículo 3051.- " Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso C) de la fracción II del artículo 3046, podrá acudir directamente ante el Registro Público para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos;

I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II. Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso;

IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere".

Artículo 3052.- " Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el --- Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripc*ión* conforme al siguiente procedimiento:

1. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y -  
médidas;
- c) Fecha y causa de posesión, que consiste en el hecho o acto gene  
rador de la misma.
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe.
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peti  
cionario, y en su caso, los del causante de aquella si fuere conocido; y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a la que se refiere la fracción anterior el inte  
resado deberá de acompañar:

- a) El documento con el que se acredite el origen de la posesión,  
si tal documento existe ;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identi  
fique en forma indubitable el inmueble;
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del innue  
ble si existiere.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará de conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si

fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de 9 días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además mandará -- publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del D.D.F. , y en un periódico de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicaran además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV. si existiere oposición de las personas mencionadas, en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el -- procedimiento, a efecto de la controversia sea resuelta por el juez competente;

V. si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá -- probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido -- por este Código para prescribir, por medios que produzcan convicción, en -- entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurar la veracidad de su dicho.

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la -- audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando

la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha -- hecho constar que los antecedentes y circunstancias que conforme a este código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya".

Artículo 3053.- " Quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II, del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público para acreditar la posesión de un inmueble, apto para pres -- cribirlo conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción que en la audiencia a que se refiere la fracción V, el solicitante deberá de probar posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público de la Propiedad, entre -- los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean -- vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita".

### 3.9. Principio de Especialidad.

Bernardo Pérez Y Fernández, Colín Sánchez, Carral y de Teresa\*uenominan a este principio como Principio de Determinación, debido a que la publicidad registral exige la determinación precisa del bien objeto de -- los derechos, es más correcto quizá; la utilización de este término que -- el de especialidad.

La especialidad consiste en la precisión, determinación o individua -- lización del bien objeto de los derechos del titular de los mismos.

El asiento registral debe contener la finca que es la base física -- de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico, económico de

\* Pérez Fernández del Castillo B, Derecho Registral, ed. Porrúa, 1990, Colín Sánchez G, Derecho Notarial, ed. Porrúa 1990, Carral y de Teresa Derecho Notarial, ed. Porrúa 1990.

la misma y el que puede ejercer el derecho llamado del titular, el cual se encuentra regulado por el Código Civil en el artículo 3061.

Artículo 3061.- "Los asientos de la inscripción deberán expresar -- las circunstancias siguiente:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecten el derecho que deba inscribirse; su mé<sup>di</sup>da superficial, nombre y número si contare en el título; así --- como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se tra<sup>te</sup>;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores; cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad má<sup>x</sup>ima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los ré<sup>di</sup>tos, si se causaren y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se ha<sup>ga</sup> la inscripción y de aquellas de quienes procedan in<sup>me</sup>diatamente los - bienes. Cuando el Título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, -- estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de estos datos en la inscripción.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tu<sup>ciere</sup> y el funcionario que lo haya autorizado".

El principio de especialidad va a tener como finalidad la ubicación perfecta del objeto materia de inscripción, así como la de los titulares, respondiendo este, en los casos de subdivisión de predios, fraccionamiento de los mismos; así como la constitución de un régimen de propiedad en condominio, uno de los procedimientos a seguir será la paertura de un -- folio por cada uno de los actos que se celebren, los cuales se deben describir con todas las características particulares.

Por otra parte encontramos que el artículo 63 del Reglamento del Registro Público ordena que se describa perfectamente los datos de la finca, así mismo se van a relacionar las anotaciones preventivas con este principio dadas las características que deban contener, para ello se basa en lo establecido en el artículo 3062 del Código Civil.

Artículo 3062.- "Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos la finca o derecho anotado la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de esta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que ha dado lugar a aquellos y el importe de la obligación que los hubiere originado .

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles mencionarán la fecha del decreto respectivo, y la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirven de causa de la declaración?

En cuanto a la inscripción de bienes muebles, personas morales, la regulación la encontramos en los arts. 3070, 3072 del Código Civil, donde se establecen la formas que deben revestir la inscripción.

Haciendo referencia al artículo 3072 podremos determinar cuales son los elementos esenciales de la persona moral o civil que van a dar origen a la publicidad, al dar conocimiento a todas las personas interesadas, la estructura, características y finalidades de la constitución de la persona moral.

La modificación de la sociedad en sus características deberá de inscribirse en el Registro, y si en esta modificación no es llevada a cabo la inscripción, esto no producirá efectos frente a terceros, lo cual puede ser aprovechado por la carencia de este requisito.

### 3.10. Principio de tracto Sucesivo.

A este principio también se le conoce como principio de tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación, se sostiene bajo la base de protección a cualquier cambio del estado jurídico del derecho inscrito, los cuales no podrán darse sin la voluntad del titular registral.

Es un requisito indispensable para el perfeccionamiento del acto jurídico, la voluntad de las partes o del interesado, puede considerarse -- este principio como consecuencia del folio real que exige el registro con catenado, es decir, que "El transferente va a ser el adquirente del ayer y el titular inscrito es transferente del mañana, dicho de otra forma se realizan inscripciones en el Registro Público de la Propiedad dentro de una secuencia entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya una ruptura en la prohibición de registrar que emana de él".<sup>8</sup>

8. Carral y de Teresa, Derecho notarial y registral ed. Porrús 1990, p. 246.

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

Este principio sigue el aforismo *Nemo dat quod non habet* dentro del registro, sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito, estos principios tiene excepciones : al inicio del registro se inscribió la posesión y propiedad existentes en aquel momento, a esta inscripción se le conoció con el nombre de " primera finca ", cuando inicio al principio de tracto sucesivo, otros supuestos los encontramos en el caso de la inmatriculación es decir, cuando se incorpora por medio de procedimiento judicial o administrativo un inmueble.

Por otro lado encontramos que en los casos de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrán que provenir de un juicio en los que el titular registral sea parte, de no ser así se violará en su perjuicio la garantía de audiencia.

Dentro del principio de tracto sucesivo encontramos el principio de tracto breve, este trata de evitar que una inscripción se realice cuando se encuentra una segunda, así lo encontramos estipulado en el artículo - 3065.

Artículo 3065. "Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del Registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

4. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN RELACION A LA  
INSCRIPCIÓN DEL EMBARGO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD

El procedimiento registral se va a manifestar a través de su forma y contenido, los actos procedimentales que siguen durante la inscripción son regidos por una serie de principios, en los que encontramos la clasificación hecha por Bernardo -- Pérez Fernández del Castillo, en donde establece como principio: <sup>1</sup>

Principio de publicidad: consiste en las formas de hacer publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien.

Principio de legitimación; éste es el encargado de otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Principio de consentimiento: para que la inscripción se realice o se modifique un asiento es necesaria la voluntad -- del titular registral o de quien lo sustituya;

Principio de prelación es uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público, es decir, la prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente.

1. Bernardo Pérez Fernández, Curso  
registral, ed. por, p. 71.

Principio de calificación; todo documento debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez.

Principio de inscripción; es la anotación que se hace en los libros o folios para que surta efectos frente a terceros.

Principio de especialidad, determina los bienes objeto de inscripción, sus titulares, alcance y contenido de los de rechos.

Principio de Tracto sucesivo; las inscripciones en el - Registro Público de la propiedad, se efectúan dentro de una secuencia entre adquisiciones y transmisiones sin que haya una ruptura entre una y otra.

De tal forma estos van a dar origen a una gama de actos, que van a procurar la realización de los efectos que derivan de la inscripción, - ya que a través de dicha anotación en el Registro Público de la Propie-- dad se darán los efectos frente a terceros.

#### 4.1. El procedimiento de inscripción.

El procedimiento registral es representado por una serie de actos - encadenados, es decir, son una sucesión de actos que generan otros actos, de otra forma, un acto va a ser antecedente del siguiente y así sucesiva mente hasta llegar a lo que podemos denominar período final.

Atendiendo al sistema registral, existe una variación en orden al - contenido y dinámica del procedimiento de inscripción, el cual consta de

Las siguientes fases:

- a) Presentación del documento;
- b) Asignación de folio diario de entrada y salida;
- c) Distribución de los documentos presentados con arreglo a las secciones que les correspondan,
- d) calificación registral;
- e) Calificación fiscal; e
- f) Inscripción.

La presentación del documento es "el acto procesal por medio del -- cual se hace entrega en la oficialía de partes, el título o solicitud de que se trate con el objeto de que, en su oportunidad y según el caso, -- sea registrado o desechado en los términos procedentes".<sup>2</sup>

La presentación es la que marca el inicio del procedimiento, es la manifestación de voluntad del interesado para que el título quede anotado, con el fin de que quede constancia de su inscripción para así producir efectos frente a terceros dando origen al principio de publicidad.

esta solicitud contiene dos efectos, uno de los cuales será el de -- constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el -- orden en que se presentó ( principio de prelación ), de tal forma, al -- dar preferencia e importancia al documento que se presentó en primer lugar, otro efecto será el de constituirse como un medio de control, por -- los que se otorga un número de entrada que no variará durante el procedi

2. Colín Sánchez Guillermo; derecho notarial y registral, ed. Porrúa, ed. 1990, p. 140.

miento.

La prioridad es importante ya que esta se dará por el control al -- documento que ha entrado para su registro, y así se establecerá su orden en caso de que concurren dos documentos y se inscribirá el primer documento presentado.

La solicitud se dará de acuerdo a lo manifestado por los artículos 3013, 3014, 3015, y 3018 del Código Civil y el 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Los actos procedimentales desde el punto de vista formal se clasifican en : Inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones.

La inscripción es " el acto procedimental a través del cual el registrador observando las formalidades legales, materializa en el folio o libro correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita ( principio de publicidad)".<sup>3</sup>

La inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros ( principio de publicidad ) para el dueño de la cosa es de capital importancia, ya que se tendrá la potestad jurídica de disponer plenamente de su propiedad, al hacer del conocimiento de terceros la situación de la propiedad.

Las anotaciones son " actos del procedimiento, a cargo del director o registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción a la cual estan referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma".<sup>4</sup>

3. Colín Sánchez, Derecho Notarial y Registral, ed. Porrúa 1990, págs. 102.

4. Hickin, p. 103.

En términos generales podemos decir que el proceso de inscripción, se inicia con la solicitud de registro o la demanda de informes, certificaciones y constancias, la segunda etapa del procedimiento es la anotación del acto solicitado en el folio diario de entrada y trámite, que se encuentra anexo al documento presentado.

Se iniciará el procedimiento una vez que haya sido presentado en la oficialía de partes y concluye cuando se remite el documento a la sección correspondiente.

La tercera etapa del procedimiento, corresponde a la distribución de los documentos que es el acto por medio del cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación fiscal y registral, y a la correcta inscripción de los documentos en los folios o libros respectivos, la distribución de estos documentos se hará siguiendo el orden, de acuerdo a la hora y fecha de entrada, con el fin de que opere de manera efectiva el derecho de prelación.

La cuarta etapa del procedimiento es la calificación registral misma que se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente, por lo que a este hecho se le considera como el acto de control jurídico, para determinar la procedencia e improcedencia del registro.

Esta es la etapa de mayor importancia, ya que de ella se deriva la facultad que se confiere al registrador por parte del estado, al dar curso

a la solicitud de inscripción del documento o denegarla.

Calificar viene del latín cualificare que significa literalmente, "cual hacer", o, en otras palabras "que hacer", como proceder ante una -- una situación determinada. Todos los ordenamientos imponen al registra-- dor la obligación de calificar ( principio de calificación ), los docu-- mentos que le hayan sido conferidos para su inscripción.

El registrador tiene la obligación de calificar el documento con el fin de dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, al dar publicidad a ciertos actos de los cuales se presume su validez.

La calificación fiscal " es el acto a cargo de personal calificado que se lleva tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y a los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso", este tipo de acto lo veremos más adelante cuando hablemos del pago de derechos.

En la calificación pueden darse dos resultados que se inscriba el - documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante, o que - se suspenda o deniegue la inscripción de acuerdo a lo estipulado por el articulado 3021 del Código Civil, así mismo si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado, se turna al área jurídica del propio registro, movimiento que se publica en la yaceta oficial del D.D.F. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades, en este caso el procedimiento es subpendido, si las irregularidades no son subsanables, será denegado.

#### 4.1.1. Naturaleza Jurídica.

El procedimiento registral se manifiesta a través de algo concreto, es decir, algo que posee una forma y contenido; los actos procedimentales.

Todo acto registral se va a regir por el principio de legalidad, en este principio va a tener su fuente y sus efectos.

El procedimiento va a ser un " conjunto de actos y formas o formalidades de necesaria observancia, para que determinados actos jurídicos -- previstos por la ley alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral".<sup>5</sup>

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que van adquiriendo --- forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto es, en la función registral, la seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando el perfeccionamiento y protección de los derechos inscritos frente a --- posibles derechos contradictorios, sustrados a los efectos de la publicidad.

El objeto de este procedimiento versa sobre la cuestión del proceso a seguir, es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no es posible concebir su existencia para los efectos registrales.

Hay muchas excepciones a esta regla, dentro de las cuales encontramos a los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío,

5. Oslin Sánchez, Derecho notarial y registral,  
Ed. porúa. ed. 1960, p. 70, ab.

con o sin afectación de inmuebles en garantía, pueden otorgarse a voluntad de las partes, en instrumento público o privado, también en este precepto encontramos los contratos de asociación o sociedad civil, salvo en los casos en que se pacte la adquisición de bienes cuya enajenación requiera formalizarse en escritura pública y en caso de mandato expreso.

El procedimiento registral tiene la característica de ser público, porque es parte integrante del Derecho Civil, es adjetivo y sustantivo.

Es público ya que sus disposiciones son de orden público, es decir, el procedimiento de inscripción es regido por normas públicas, al manifestarse los presupuestos que dan origen al procedimiento, va a iniciar una relación jurídica entre el Estado y el particular que ha solicitado el servicio.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 3001 del Código Civil - que manifiesta: "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 archivadas. También tiene una 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 le señalen". De lo antes mencionado podemos decir, que todo interesado tendrá el derecho a la consulta de los libros o folios, para lo cual será necesario formular la solicitud ante el jefe de sección correspondiente.

El procedimiento registral es parte integrante del derecho civil,

toda vez que el ordenamiento civil lo instituye, para lo cual, dentro de su contenido, encontramos que incluye un capítulo especial referente a la materia que nos ocupa, esto es en razón a la necesidad de que el registro otorgue la publicidad a los actos jurídicos, cuyos requisitos legales correspondientes se llenen para así otorgar seguridad a los actos, por lo cual, el derecho civil es un mecanismo adecuado para el mejor aprovechamiento de los derechos reales en el tráfico inmobiliario.

Es adjetivo, ya que implica un procedimiento que tiende a resolver una relación jurídica registral con arreglo a su objeto, la cual se encuentra supeditada a la estructura orgánica de la institución.

Es sustantivo, por los efectos que produce, todo acto jurídico que se registra ya sea otorgando o privando derechos a alguno de los particulares; o bien, privando de derechos a quienes han llevado la inscripción como parte de una regulación jurídica la cual encontramos en el Código Civil.

#### 4.1.3. Efectos de la inscripción.

A la creación del Registro Público de la Propiedad en México, se dispone que para que un derecho real produzca efectos frente a terceros es necesario que el acto se inscriba en esta institución.

En el caso del embargo, la limitación en la disponibilidad de los bienes embargados, se manifiesta en nuestra legislación bajo diversa forma, entre las que encontramos, que se va a privar en la mayoría de los casos de la posesión del bien, al deudor y se dejaran bajo la responsabi

lidad del acreedor a un depositario, en un segundo lugar se sujetará el bien a un régimen de publicidad especial, al ordenarse que de todo embargo de bienes se tomará nota o razón en el Registro Público. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 546 del Código de Procedimientos civiles: "De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose al efecto por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del Registro se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina".

Lo anterior se establece para que el embargo pueda producir efectos frente a terceros y en caso de transmisión del bien se haga de conocimiento de la existencia del gravamen.

En caso de que el embargo se haya realizado cuando el inmueble ha salido del patrimonio del deudor y no se ha inscrito los derechos de propiedad del nuevo adquirente en el Registro Público de la Propiedad, se afirma que "el embargo sólo es legítimo cuando recae en bienes que han salido de su patrimonio, por más que no esten inscritos aun a favor del nuevo dueño, porque si esta exigencia fuera necesaria equivaldrá a imponer dicha inscripción como un requisito indispensable para la existencia de la compraventa".<sup>6</sup>

El amparo promovido por Rodríguez Anastasio (Semana Judicial de la Federación, tomo LXI, p. 797) resolvió al respecto: "Que si bien los acreedores quirografarios, no pueden considerarse como titulares de de-

6. Franco Serrato, José, Revista Jurídica Vera Cruzana, t. VII, no. 2, Xalapa Ver. p. 104.

rechos reales, su condición jurídica cambia desde el momento de que se -- registra un embargo de bienes inmuebles, lo cual da al gravámen el carácter de real que se actualiza en el momento del registro del citado embargo.

Lo que equivaldrá a reconocer que el embargo inscrito no puede sufrir ningún perjuicio aún cuando el bien hubiere salido del patrimonio -- del deudor, pero el nuevo adquirente no hubiere registrado sus derechos.

De acuerdo a lo anterior, se puede decir, que el Registro Público de la Propiedad, tiene como misión o función crear un régimen de publicidad, de garantía, de seguridad sobre la situación de determinados bienes, de establecer una estabilidad y firmeza en las operaciones, actos y contratos relacionados sobre bienes que, conforme a la ley deben de inscribirse.

En el artículo 3017 del Código Civil menciona: " La inscripción de -- definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo".

Este artículo menciona que los efectos se producirán desde el momento en que se presente le documento para su inscripción, además encontramos otro supuesto en el artículo 3016 que establece: " Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haya el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o -- inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud

que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral...."

Este artículo menciona en su párrafo segundo que "una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las 48 hrs. siguientes...".\*

Otra tesis afirma:

"Embargo, debe recaer sobre bienes del deudor.- (Registro Público).

Sin necesidad de negar la posibilidad de que un embargo registrado confiera derechos reales en favor del ejecutante, es indispensable considerar que tal cosa sucede cuando dicho embargo recae sobre el bien secuestrado sigue a éste prevalece a pesar de una transmisión posterior de la propiedad, en forma de que el adquirente queda obligado a responder de las consecuencias de la deuda, pero nada de esto sucede si, al practicarse el embargo, el bien ha salido ya de el patrimonio del ejecutado, - pues no solamente van a prevalecer los derechos del embargante sobre los actos del adquirente. En efecto todo mandamiento de ejecución descansa sobre el supuesto de que debe realizarse el embargo sobre los bienes del deudor, y no en bienes ajenos, Si existe prueba de que el deudor ha transferido el bien a un tercero, éste está capacitada para ejercer la acción de dominio para recuperar lo que es suyo, no es eficaz para destruir su acción, ya que el actor podrá interponer una excepción de preferencia ---

\* Código Civil para el Distrito Federal.

sino de dominio, y, en segundo lugar, porque la excepción se apoya en un acto carente de validez jurídica, en cuanto que al embargante en la especie, se ha desobedecido el mandamiento de ejecución, que en manera alguna pueda afectar derechos y bienes que no le pertenecen; y no es pertinente afirmar como lo hace el responsable, que la compraventa no puede producir perjuicios al embargante, porque su registro se hizo con posterioridad al secuestro, pues la preferencia que la ley establece al respecto de las inscripciones en el Registro Público, se refiere sólo a -- acreedores con iguales derechos, esto es, con derechos reales y si bien el embargo limita el derecho de propiedad, tal limitación no puede oponerse a quien invoca el dominio, adquirirlo de manera indubitable, con anterioridad al secuestro; y no se establece para el simple acreedor --- quirografario, como es el ejecutante en este caso, esa preferencia".<sup>7</sup>

" Embargo, acciones de nulidad del mismo y de nulidad de su inscripción: desde un punto de vista meramente procesal no se excluye demandar conjuntamente la nulidad del embargo y de la inscripción como consecuencia de la acción excluyente de dominio".<sup>8</sup>

" Registro Público de la Propiedad, nulidad de inscripciones en él: La nulidad, debe de ser materia de una acción especial, deducida en un "

7. Quinta época, t. CML, ejecutorias y jurisprudencia definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en materia de Registro Público de la Propiedad, p. 8951.

8. Amparo directo 1369/1954, Vicente Merino, una nulidad de votos, sala quinta.

juicio promovido con tal objeto, y por lo mismo, no puede darse en juicio diverso".<sup>9</sup>

"Registro Público, efectos de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad tiene los efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir un derecho".<sup>10</sup>

"Embargo practicado en bienes salidos del patrimonio del deudor, ilg gualidad del: Embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito --- oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga el derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".<sup>11</sup>

En los supuestos de inscripción registral podemos observar lo siguiente: a) Si los bienes están inscritos a favor de tercero se sobreesee el procedimiento, sin perjuicio de la acción del acreedor para ventilar el derecho que crea asistirle en cuanto a los bienes.

b) Si los compra antes del embargo y los inscribe después de la anotación, el comprador goza de preferencia sobre el acreedor embargante, y la venta forzosa no puede inscribirse.

c) Si compra después del embargo, pero antes de la anotación e inscribe ya anotado el embargo, la solución es análoga a la anterior, ya --

9. Quinta época, tomo LXX, p. 103, palafix Israel, citado por José Orozón Heredia.

10. Apéndice de jurisprudencia de 1917 a 1965 cuarta época.

11. Orozón Heredia, Código de procedimientos Civiles para el D.F., ed. séptima, México, p. 332, 5a época, apéndice de jurisprudencia.

que la resolución citada tendrá que tomar en cuenta la fecha de anotación.

Pero es necesario determinar si esta posición, dispensa al comprador a pesar del procedimiento judicial que se entable en contra de él, pues es posible que el adquirente haya comprado después de la sentencia e incluso del embargo, con lo cual perjudicaría la presunción del actor.

Por lo anterior podemos decir, que en el caso de que el tercero compra directamente al embargado, dicha compraventa tendrá que ajustarse a lo dispuesto por el órgano jurisdiccional.

d) Si compra cuando se haya anotado el embargo, el Registro de la Propiedad facilita la aplicación de la doctrina, es decir, la anotación del embargo no crea un derecho real, y sólo da preferencia, los bienes adscritos al proceso y el deudor puede venderlos, siendo esta operación inoperante para el embargante.

#### 4.1.3. Embargos no inscritos.

El registro es en México obligatorio conforme a la ley y sólo se justifica en función de los terceros, por lo que hace a los efectos del acto jurídico para que surta en contra o a favor de ellos. Si el Registro fuere voluntario, además de ser inútil o de ningún provecho esta institución de orden público no habría sanción jurídica que dejará sin efecto el acto, es decir; "el acto registrable no inscrito no puede producir perjuicios a terceros, la ley castiga la omisión en el registro porque dicha inscripción tiene como característica principal el que este

es obligatorio, si se ordena la ejecución de un acto, lógicamente se implica la prohibición de omitir lo ordenado; si las leyes sólo ordenarán deberes sin sanciones, no serían leyes jurídicamente hablando porque le faltaría la característica de coercitividad".<sup>12</sup>

Entrando en materia podemos decir, que para que un derecho real produzca efectos, es necesario que se encuentre inscrito, la finalidad de esta Institución es hacer más seguros los contratos y menos posible la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Sobre esta base, se ha pretendido, negar el carácter real del embargo, ya que se toma en cuenta la discusión de quien es tercero para los efectos del registro, por lo que si se realiza el embargo posteriormente a la enajenación o a la constitución de una hipoteca y se inscribe antes prevalecerá sobre ellas, de lo que da como resultado dos consecuencias y dentro de las que encontramos la falta de inscripción del embargo.

De lo anterior podemos decir que en nuestro sistema de registro la inscripción no afecta la naturaleza de los derechos sino en razón de su fin específico que es la publicidad, como presupuesto de seguridad de los contratos relativos a derechos reales. Por lo tanto, la creación del Registro Público no puede privar al embargo de sus caracteres propios, es decir, la inscripción va a crear una preferencia frente al acreedor que contrato después, en caso de que el embargo se haya inscrito ante

12. Castro Mirroquin Martín, revista de notaría  
do, la organización y unificación del Re-  
gistro Público, not. 12, p. 146, 147.

rior a la enajenación o a la hipoteca, se dirá que el embargo se constituyó con anterioridad y el nuevo dueño no podrá tener mejor derecho que su causahabiente, ni el acreedor hipotecario preferencia sobre el ejecutante,

La corte pretende que el embargante puede oponer su derecho a terceros únicamente si lo inscribe en el Registro Público, pero que al embargante puede oponérsele derechos de terceros aun cuando tales derechos no hayan sido inscritos.

Si sobre un mismo inmueble se traba un embargo y se contrata una -- compraventa, prevalecerá el que primero se inscriba ( principio de prioridad).

El derecho del embargante es preferente a cualquier derecho real de fecha posterior.

Para los efectos de preferencia debe tomarse en cuenta la fecha de inscripción en el Registro Público, si los bienes embargados son susceptibles de registro; y, en caso contrario, la fecha en que se trabó el em bargo.

También a este respecto encontramos jurisprudencia que establece: " Embargos no inscritos en el Registro Público de la Propiedad; si no se inscribió en el registro Público de la Propiedad el embargo no se hizo - pesar sobre un bien, el mismo no pudo surtir efectos con relación a un - tercero, que hubiere adquirido posteriormente el propio bien; por lo que debe de estimarse que dicho tercero lo adquirió libre de todo gravámen, - aun admitiendo la tesis, rechazada por la tercera sala de la Suprema Cor- te de Justicia, de que le confiere un derecho real".<sup>13</sup>

#### 4.1.4. Cancelación.

En materia de extinción de la inscripción, se dispone que ésta no opera en cuanto a terceros, es decir, sólo el que aparezca como titular registral o por mandato judicial, podrá solicitar la cancelación del asiento dicha podrá ser total o parcial.

La cancelación total podrá pedirse y deberá ordenarse en caso:

1o. Cuando se extinga por completo el inmueble, objeto de la inscripción.

2o. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;

3o. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

4o. cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 3349.

La cancelación parcial podrá pedirse y decretarse en su caso cuando:

a) Cuando se reduzca el inmueble, objeto de la inscripción; b) Reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

Para que el registro pueda ser cancelado, por consentimiento de las partes, se requiere que estas sean legitimadas ( p. de legalidad y p. de consentimiento), tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico (p. de rogación). Si para cancelar el registro se pudiese alguna condición, se requiere además el cumplimiento de ésta. Cuando se registre la propiedad a favor del adquirente, se cancelará el registro relativo al que enajene y cuando se registre una sentencia que de-

clare haber cesado los efectos de otra que este registrada, se cancelará esta.

En el ordenamiento de 1884 encontramos prácticamente los puntos señalados por los artículos 3324 al 3363 del Código Civil de 1870, con pequeñas variantes, las cuales son que en todos los oficios del registro Público de la Propiedad se llevará un índice de los documentos a que se refieren los artículos 2923, con los que se formará un archivo especial. La sección de hipotecas, así como todo lo relativo a su registro se regirá por lo dispuesto en el capítulo IV título VIII de este libro. "Deberán registrarse las sentencias o autos que ordene la fijación de una cédula hipotecaria, un embargo, un secuestro, una intervención o una expropiación. En el índice que habla el artículo 3186 constarán los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicación y linderos del inmueble, el precio y fecha de la venta y el día en que el contrato hubiere sido presentada al oficio.

Podrá pedirse y ordenarse la cancelación total de las inscripciones ...V. Cuando sea vendido, en el caso prescrito en el artículo 2928; y, VI cuando tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo haya transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción ( arts. 3184 al 3226).<sup>14</sup>

La cancelación de los actos registrados o anotados, "es una forma por medio de la cual, dejan de tener vigencia y de surtir sus naturales efectos, la cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto ( parcial o totalmente ) una anotación o una ins-

14. Mayrallón Ibarra Jorje, Instituciones de derecho civil, t. IV, lit. Porúa, ed. primera México, 1950, p. 662, 663.

cripción por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte unicamente".<sup>15</sup>

Partiendo del anterior concepto, podemos decir que son objeto de -- cancelación, las inscripciones y asientos, las anotaciones e incluso, -- las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios pa ra que adquiera objetividad la función registral.

Debido al tráfico de bienes, la cancelación adquiere un papel pre-- ponderante ya que al transferir el dominio o un derecho real, se necesi-- ta realizar la cancelación para así otorgar seguridad jurídica en favor de otra persona, al constar registralmente la tranferencia, mediante un nuevo asiento.

Puede decirse que la inscripción que ha sido cancelada es el soporte o antecedente de la nueva inscripción que ha de realizarse, con motivo del nuevo derecho adquirido.

La anotación puede recaer sobre las notas de presentación o las anotaciones preventivas, que implican la adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos, en estos casos será necesario dejar sin efecto la anotación y sustituirla en otra.

Desde el punto de vista registral, " en cuanto se deja sin efecto - una inscripción o anotación, se supone la extinción del derecho inscrito, sin que forzosamente exista, al propio tiempo, la adquisición de tal de recho por otro titular, aún cuando puede haber quien beneficie con dicha cancelación".<sup>16</sup>

15. Galín Sánchez, Guillermo, Op. cit.

16. Galín Sánchez, Guillermo, Op. cit.

Se cancelarán a petición de parte: 1. Las inscripciones relativas a los derechos temporales y vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso estén cumplidos los requisitos fiscales;

2. Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente;

3. Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Se cancelaran por mandamiento judicial:

1. Todas aquellas inscripciones o anotaciones que se hayan practicado, en cumplimiento de un auto o de sentencia judicial.

2. En general en todos los casos en que por mandato expreso de la ley se requiera la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción que haya de cancelarse.

Las inscripciones o anotaciones y cancelaciones, se materializarán por medio de las constancias asentados en libros correspondientes, en razón por lo cual acudiremos a los reglamentos respectivos con el fin de averiguar las disposiciones jurídicas.

Respecto a la cancelación de los embargos encontramos jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia, establece: "Registro Público. cancelación de inscripciones de embargo. La disposición contenida en el artículo 3065 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que podrá pedirse y deberá ordenarse judicialmente en su caso, la cancelación total

de una inscripción, cuando tratándose de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción, que en este caso dicte el juez la resolución que proceda, después de oír al acreedor o a quien legalmente lo represente". Esta disposición interpretada jurídicamente, no sólo por su letra impone entender atentos motivos que la informaron, que se explica porque tuvo por objeto impedir que los pleitos se prolonguen por largo tiempo, estimulando a ejecutante a proseguir su acción y se justifica porque facilita la comprobación, por el transcurso de término de tres años, que el amparo carece ya de objeto, por presumirse que ha habido transacción, novación o algún otro arreglo, salvo naturalmente, prueba en contrario, que deberá aprobar el ejecutante que obtuvo del embargo y en quien como acreedor el juez debe oír antes de dictar la resolución que proceda según lo previene expresamente, en su última parte, la fracción VI del artículo citado, lógicamente se desprende que la disposición semejante, de los códigos de otros estados de la república y del que rige en el Distrito y Territorios federales, en asuntos del orden común y en toda la república, en asuntos del orden federal y que ha dado ocasión a que esta Suprema Corte de Justicia definiera la tesis 888 del último apéndice".

Sexta época, cuarta parte: Vol  
28, p. 271, AD, 308/59.

" Jurisprudencia 252. Registro Público, cancelación de inscripciones de embargo en el.-

No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su

cancelación sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haya racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deban privar de fuerza al embargo".

Quinta época: tomo XI, pag. 1133  
tomo LII, p. 1558, t. LVIII, p. 1121  
t. LXXIII, p. 1020, t. LXXV, p. 30-36.

Registro Público "cancelación de inscripciones de embargo en él: En las ejecutorias que formaron la tesis jurisprudencial número 298, esta tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación reiteradamente sostuvo el criterio de que no basta el solo transcurso del término de tres años a partir de la fecha de inscripción de un embargo, para que su cancelación se ordene; si no es necesario que este lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo, y es natural cuando la presunción en que radica la existencia del precepto legal, derivada del simple transcurso del tiempo a que literalmente alude, se destruya objetivamente, en virtud de cualquier promoción de la parte interesada, desaparece dicha presunción y deja de aplicarse la prevención legal en cuestión".

AD. 3954/69, Apéndice de jurisprudencia de 1917-1965, cuarta parte semanario judicial de la Federación, tesis num. 298.

#### 4.1.5. Requisitos para la Inscripción.

En este período es en donde se cumple con la esencia del acto registral, con la inscripción en los folios o libros según el caso.

En esta fase es donde se realiza la calificación de los documentos con el fin de que este cumpla con los requisitos legales y administrativos, con el objeto de que surta sus efectos y pueda dar lugar al surgimiento de los principios registrales que rigen al proceso.

##### 4.1.5.1. Orden Judicial.

Es la solicitud que hace el órgano jurisdiccional al encargado del Registro Público de la Propiedad para que esta Institución realice la inscripción del embargo en el inmueble materia del juicio.

Esta orden deberá contener:

- a) Antecedentes registrales;
- b) Ubicación del inmueble;
- c) Superficie, medidas y colindancias;
- d) Nombre del actor;
- e) Nombre del demandado;
- f) Monto de lo embargado;
- g) juzgado y juicio de que se trata.

#### 4.1.5.2 Copia de la diligencia de embargo.

Cuando se trate de bienes inmuebles o raíces, para la inscripción - del embargo en el Registro Público de la Propiedad, es necesario se libere copia por duplicado de la diligencia de embargo, lo anterior de acuerdo - a lo dispuesto por el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles; que establece : " De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose a efecto, por duplicado copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina".

En este caso se deberán proporcionar los antecedentes de inscripción del bien en cuestión y todos los datos, medidas y linderos, superficie, - que permita su identificación.

Estos requisitos también los encontramos en la inscripción de Cédulas hipotecarias ( art. 479 ) en el remate ( art. 571 ).

#### 4.1.5.3. Antecedentes Registrales.

Una de las fases de la inscripción es la confrontación de antecedentes registrales, esto es de acuerdo a lo estipulado por el artículo 3016 parrafo I del Código Civil.

El Registro Público de la Propiedad no va a crear derechos, ya que este derecho a inscribirse existe independientemente del registro, de tal forma que para constatar la existencia de este derecho, es necesario que

el interesado presente el antecedente registral, ya que lo inscrito constituye un status y el registrador es un funcionario a quien el estado le encomienda su custodia.

El registrador se encargará de verificar que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado, que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación.

#### 4.1.5.4. Pago de Derechos.

La calificación registral también abarca el ámbito fiscal; esto es, el registrador debe verificar el pago de derechos de inscripción, además del pago de impuestos federales y locales.

Este acto se lleva tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y a los actos en él consignado, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales -- aplicables al caso.

En el Registro Público de la Propiedad todos los documentos son pagados con anterioridad; es decir, el que solicita el servicio, antes de hacerlo ingresar en Oficialía de partes, formula su liquidación atendiendo a lo dispuesto por la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Esto es que para ser admitidos en Oficialía de partes, todas las operaciones, actos o documentos deben haber sido pagados, por ello la circular número 21 indica: " El registrador practicará la calificación y, en -

el supuesto de que el documento sea admitido para su inscripción verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea la correcta.

De ser así, anotará la fecha de la calificación en el encasillado - número 7 precisamente bajo el subtítulo " fecha ", y , en el renglón destinado a "derechos" simplemente indicará pre-pagado.

Este renglón se indicará de esta forma para los casos en que la cotización no haya sido correcta.

Podemos decir que es requisito necesario para inscribir los actos o documentos, la realización del pago de derechos y la comprobación de este pago en las oficinas correspondiente.

## CONCLUSIONES

### PRIMERA

El sistema registral inmobiliario en México está integrado por una serie de responsabilidades, derechos y obligaciones es decir, se establece un amplio margen de legalidad.

### SEGUNDA

El registro de acuerdo con sus características es declarativo, ya que debido a otros factores declara los derechos adquiridos frente a posibles terceros.

### TERCERA

El registro será obligatorio en México, esta obligatoriedad se justifica en función a los terceros, como el registro es voluntario, ya que se somete al deseo de las partes la inscripción, trae como consecuencia que algunas veces esta Institución no tenga provecho alguno ya que no hay ninguna sanción jurídica que deje sin efecto el acto o contrato por la falta de registro, lo que ocasiona que estos no puedan surtir efectos contra terceros.

### CUARTA

En cuanto al embargo encontramos que va a constituir un derecho real en favor del ejecutante, accesorio al derecho de crédito que origina el juicio.

Ella en razón a sus características, ya que si es mueble sus características serán de prenda y si es inmueble aparecerá hipoteca. En ambos casos el embargo otorga un derecho de persecución y un derecho de preferencia, los cuales van a ser elementos de los derechos reales.

#### QUINTA

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad en el caso de la preferencia, lo encontramos en los actos en que exista duda, y se determina quien tiene mejor derecho, tomando como base la fecha en que se realizó la inscripción, esto es en razón al principio que establece que el primero en tiempo primero en derecho.

#### SEXTA

En el caso de preferencia del embargo frente a otros embargos, se tomará en cuenta el primero que entró al Registro para su inscripción, dentro de este procedimiento encontraremos el principio de prioridad.

#### SEPTIMA

Los principios registrales son los que van a regular la función registral, ya que son los preceptos fundamentales de esta Institución.

OCTAVA

Debido a que el Registro Público de la Propiedad declara los derechos y no los constituye, el hecho de que algún acto no se inscriba, no ocasionará la nulidad, ya que la inscripción no es un elemento de validez.

NOVENA

Debido a las características de nuestro registro, por ser un sistema declarativo, no es posible hacer valer un embargo, si el bien ha sido vendido con anterioridad y dicha venta no se inscribió, ya que el derecho del adquirente no se pierde por la falta de inscripción.

Esto es consecuencia de que la inscripción que se hace en el Registro Público de la Propiedad no es parte o forma un -- elemento de existencia y validez de los contratos.

BIBLIOGRAFIA

- ARELLANO GARCIA Carlos, Derecho Procesal Civil, ed. 2a., Ed. Porrúa 1987.
- BECERRA BAUTISTA José, El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa, ed. - Ja., México 1990.
- CARRAL Y DE TERESA, Derecho Notarial y Derecho registral, Ed. Porrúa ed. 8a., México 1987.
- ALSINA Hugo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Porrúa, México 1990.
- \_\_\_\_\_, Ejecución Forzada y Medidas precautorias, Ed. Porrúa 1990.
- BORDA A Guillermo, Manual de Derechos Reales, Ed. PERROT, ed. Ja. 19-90.
- BRISERO SIERRA, Humberto, Derecho procesal Civil, Cardena editor México 1990.
- BONNECASSE Jullien, Elementos de Derecho Civil, tr. Lic. José M. Cájica, T.II. México 1990, Ed. Cájica.
- BORJA SORIANO, Los Sistemas del Registro Público de la propiedad, Ed. Perrot, 4a. Ed. 1990.
- CARNELUTTI, Estudios de Derecho Procesal y Proceso en la teoría de las obligaciones, ed. 1967.
- CASTILLO LARRAÑAGA, Rafael de Pina, Instituciones de Derecho Procesal Civil, ed. 2a. Ed. Porrúa, 1989.
- CARRERAS Jorge, El embargo de Bienes Ed. José Ma. Bosch, editos Barcelona, 1989.
- CARAVANTES Vicente, Ley de Enjuiciamiento Civil, t. II, Ed. Bosch. 1987.
- COLIN SANCHEZ Guillermo, Procedimiento Registral de la propiedad, ed. Porrúa, ed. 3a. 1985.

- CANO TELLO Celestino, Iniciación al estudio del Derecho Hipotecario  
Ed. Civitas, Madrid 1982.
- COSSIO, Alfonso El sistema registral mexicano, Ed. ejea, Ja. ed. 1985.
- COUTURE Eduardo, Fundamentos de derecho Procesal civil, Ed. Nacional,  
1981.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, El Patrimonio Pecuniario moral o de la persona  
lidad, vol. 1, ed. Cájica. 1989.
- DERECHO CIVIL MEXICANO, Bienes, derechos reales y posesión, Ed. Porrúa, México 1976.
- GOMEZ DE LA SERNA Pedro, Cursi Historico exegetico del derecho Roma  
no comparado con el español, Ja. ed.t.I, Madrid 1863.
- ETKIN, Fuero de atracción en los juicios Universales, Ed. Bosch, 1987.
- LUCES Gil, Derecho Registral Civil, Ed. Bosch, argentina 1986.
- MORA G. Nelson, Derechos reales, Ed. Porrúa, ed. 1990.
- MAGALLON IBARRA Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Ed.  
Porrúa, t. IV, ed. la.
- PALLARES Eduardo, Vía de apremio, Ed. Porrúa, Diccionario de Derecho  
Procesal civil, Ed. Porrúa 1988.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo, Derecho Registral, Ed. Porrúa, ed. 1990, México.
- BORDA A. Guillermo, Manual de Derechos Rales, ed. 3a, Ed. Perrot, ---  
Buenos Aires Argentina, 1989.
- PRIETO CASTRO, Derecho procesal Civil, en México, ed. Porrúa, ed. 1989.

#### REVISTAS

- CASTRO MARROQUIN Martín, la reorganización y unificación del registro Publico de la propiedad, colegio de Notarios, 1989.

ACEVEDO CRIADO Ismael, La legislación sobre los registros publicos  
Revista de ciencias políticas y derecho, vol, 40, nos, 12,  
3 Ene-Dic. 1976.

BERRO ORIBE Guido, Revista de derecho, jurisprudencia y administración  
t. 58 no. 10, oct. 1962.

CASARES NICOLIN David, Es un derecho real el embargo JUS; T.II, no.9  
abril 1939,

CARRERAS Jorge, Foro de México, nos. 112-113, jul- ago. 1962, México.

FRANCO Y SERRATO José, Naturaleza Jurídica, Revista Jurídica Veracruz  
zana, t. VII, no. 11, abril 1957, Xalapa veracruz.

PODETTI, Derecho Civil y Comercial y laboral, tratado de las ejecucio-  
nes, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1987.

ZAMORA Pierce, Naturaleza y efectos revista procesal, año 6, no. 1 al  
6, 1977.

MURIAS TRAVIESO, Embargo, Revista de Derecho Procesal, 2a época no.4  
1958.

JIMENEZ ASENJO, El embargo naturaleza y efectos, revista procesal, Ins-  
tituto Mexicano de Derecho procesal, año 67. serie C. Vol. XV.

#### CODIGOS

CÓDIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F

CODIGO CIVIL PARA EL D.F

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

CODIGOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F comentado por  
Obregón heredia Jorge, Ed. Porrúa.