

301809

136
29



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México

**OPTIMIZACION A LA ACTIVIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO FEDERAL**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I
BEATRIZ MANUELA RAMIREZ ANGELES

Primera Revisión

Lic. Guillermo Cortes y Garnica

Segunda Revisión

Lic. Nestor Gabriel Padilla Solorzano

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D.F.

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE DE CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCION.....	I
-------------------	---

CAPITULO I

ANTECEDENTES DOCUMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL.

A) Publicidad Inmobiliaria entre los Hebreos.....	1
B) Publicidad Inmobiliaria de los Griegos.....	3
C) Publicidad Inmobiliaria en Egipto.....	4
D) Formas de Transmisión de la Propiedad en Roma.....	7
a) La Mancipatio	7
b) La In Iure Cessio.....	8
c) La Usucapio.....	9
d) La Adjudicatio.....	10
e) La Lex.....	10
f) La Traditio.....	11
E) Sistema de Registro en Australia	12
F) Formas Solemnes de Transmisión de la Propiedad en Alemania	16
a) El Thinx.....	16

b) El Auflassung.....	17
G) Sistema de Registro en Francia	18
H) Evolución Histórica de la Publicidad	
Registral Española.....	19
I) Antecedentes Históricos en México	24

CAPITULO 11

PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES

A) Diferentes Formas de Registro	34
a) El Sistema de Transcripción.....	34
b) El Sistema de Folio Personal.....	34
c) El Sistema de Folio Real.....	34
B) Diferentes Efectos del Registro	34
C) Sistema Francés	36
D) Sistema Alemán	38
E) Sistema Suizo.....	41
F) Sistema Australiano.....	43
G) Sistema Español.....	43
H) Sistema Mexicano.....	45

CAPITULO I I I

NOCIONES GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL

A) Diferentes Denominaciones que recibe el Derecho Registral	47
B) Definiciones de Derecho Registral.....	49
C) Características del Derecho Registral	52
D) Finalidades del Derecho Registral	56
E) Relación que guarda el Derecho Registral con otras Ramas Jurídicas.....	57

CAPITULO I V

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

A) Diferentes definiciones del Registro Público de la Propiedad.....	59
B) Finalidades del Registro Público de la Propiedad	62
C) Principios Registrales	64
a) Principio de Publicidad	65
b) Principio de Inscripción	67
c) Principio de Prelación ó Prioridad	68

d) Principio de Legitimación.....	69
e) Principio de Tracto Sucesivo.....	70
f) Principio de Rogación.....	71
g) Principio de Especialidad	72
h) Principio de Consentimiento.....	73
i) Principio de Calificación.....	74
D) Sistemas de Inscripción	76
E) Logotipo del Registro Público.....	82
F) El Registro Público de la Propiedad en el año de 1993.....	85

CAPITULO V

LA NECESIDAD DE OPTIMIZAR LA FUNCION REGISTRAL INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

A) Planteamiento del Problema.....	91
B) Hipótesis de Investigación.....	93
C) Desarrollo de la Investigación	94
D) Sumario de Resultados.....	96
E) Aportaciones	100

CONCLUSIONES

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación, no pretende ser la historia del Registro Público de la Propiedad, ya que el título es muy extenso, a él harán honor algunos estudios que constituyen una narración y exposición completa basada en documentos fidedignos.

Se compone de cinco capítulos. El primero de ellos menciona los antecedentes más importantes que se dieron en diferentes países, su evolución respecto a la implementación de la Institución.

El segundo capítulo está dedicado a mencionar la forma en que se lleva en la actualidad la inscripción de actos, en los sistemas más importantes de registro.

El tercero, está dedicado a dar una noción general respecto al Derecho Registral, las características y la relación que tiene con otras ramas jurídicas.

Se dedica el cuarto capítulo a señalar las definiciones, características del Registro Público de la Propiedad, su evolución que ha tenido con el transcurso del tiempo.

El último capítulo, plantea la situación que se da hoy en día por la falta de capacitación que existe en todos los niveles dentro de la Institución y la necesidad de crear soluciones al respecto.

Este estudio abarca, hasta el año de 1993 y está dedicado solamente a las áreas de Inmuebles y a Jurídico, ya que considero que son las más afectadas dentro de la Institución.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DOCUMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL.

A) PUBLICIDAD INMOBILIARIA ENTRE LOS HEBREOS.

Es conveniente mencionar, que uno de los antecedentes más remotos, son los contenidos en fragmentos bíblicos, en donde se busca dar publicidad al acto efectuado, sin que constituya propiamente dicho un concepto de seguridad pública. Así, tenemos por ejemplo, el citado por la Biblia en el Génesis 23, que a la letra dice: "14 Respondió Efrón a Abraham, diciéndole: - 15 Señor mío escúchame: la tierra vale cuatrocientos siclos de plata; ¿qué es esto entre tú y yo? Entierra, pues, tu muerta.-16 Entonces Abraham se convino con Efrón, y pesó Abraham a Efrón el dinero que dijo, en presencia de los hijos de Het, cuatrocientos siclos de plata, de buena ley entre mercaderes.-17 Y quedó la heredad de Efrón que estaba en Macpela al oriente de Mamre, la heredad con la cueva que estaba en ella, y todos los árboles que había en la heredad, y en todos sus contornos,-18 Como propiedad de Abraham, en presencia de los hijos de Het y de todos los que entraban por la puerta de la ciudad".(1)

(1) SANTA BIBLIA, Génesis 23,14-15-16-17-18, Sociedades Bíblicas Unidas, México 1920 pág. 24.

De acuerdo a lo anterior, la compraventa se realizaba consensualmente, por consiguiente se dieron abusos ya que no todas las transmisiones eran justas y equitativas, por no existir disposición o legislación; respecto a los derechos sobre los inmuebles o sus gravámenes.

Para el pueblo Hebreo solamente era necesario, efectuar la compra en el lugar donde se encontraba la propiedad, dando a conocer en ese momento a la gente que estuviera presente, la celebración del acto.

Con el paso del tiempo los Hebréos conocieron cierta forma de registro, siendo éste limitado a documentos de crédito. "Elo ocurre con lo que se denomina un **GRAMMATOPHILAKEION**, denominación griega de lo que por otra parte era costumbre en el Oriente y existía en Jerusalén, es decir un establecimiento donde se conservan los contratos y los títulos de crédito.

Este establecimiento no era un mero depósito, sino que jugaba el papel de una verdadera Bolsa de Comercio, donde se vendían y compraban títulos y donde se procuraban créditos sobre fondos.

Se cuenta que en el momento de la gran revuelta de los Judfos, el **GRAMMATOPHILAKEION** de Jerusalén fue incendiado en un desorden popular y después del fin de la guerra, parecido accidente tuvo lugar en Antioquía la destrucción de los títulos tenía como consecuencia la liberación de los deudores". (2)

B) PUBLICIDAD INMOBILIARIA DE LOS GRIEGOS.

Por lo que respecta a Grecia, existía una publicidad imperfecta, ya que los registros llamados **ANAGRAFES**, solamente permitían conocer a las personas interesadas, la situación de un inmueble o de cualquier acto depositados en ellos, por ejemplo, el número de hipotecas por las que respondía el inmueble.

La venta era anunciada durante 5 días por un pregonero público, con la finalidad de enterar a las personas que se creyeran con algún derecho; en seguida los contratos se formalizaban con ceremonias y en presencia de tres testigos, los cuales recibían una moneda por su participación en el acto celebrado, dichos contratos, eran depositados en casa de las partes, pero esto no daba seguridad alguna, posteriormente se utilizaron para remitirlos, los archivos, siendo "lugares establecidos en cada ciudad, en los cuales se

(2) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, "Curso de Derecho Registral", Facultad de Jurisprudencia, Universidad Autónoma del Estado de México, pág. 32.

conservan los decretos del pueblo y de la asamblea y en general los documentos y los títulos de propiedad que interesaban al Estado". (3)

En la obra de **DERECHO REGISTRAL**, del Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, indica respecto a Grecia lo siguiente:—"Igualmente González Martínez se refiere a la publicidad de las hipotecas y expresa: Estudiada fríamente las instituciones Griegas 'sin manías arqueológicas', debe reconocerse que los orio (sillares en 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 una publicidad elemental, noticia sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros". (4)

C) PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN EGIPTO.

La forma de publicidad que se llevaba anteriormente, los Griegos la reemplazaron con la **escritura**, la cual era registrada en oficinas especiales, desempeñando la función de un registro, recibiendo el nombre de **KATAGRAFE**, teniendo dos funciones:

(3) *Ibidem*, págs. 32 y 33.

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, "Derecho Registral", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1992, pág. 4.

-La primera de ellas, era el de controlar la transmisión de tierras y de esclavos, con la finalidad de evitar los abusos por personas que no tenían facultad para ello.

-La segunda función constituía un propósito fiscal, para asegurar la recaudación del impuesto que se obtenía por la transferencia de los bienes.

El Doctor Jerónimo González y Martínez, menciona, respecto a Egipto, lo siguiente:-"Dos clases de oficinas parece que existían: la **bibliozeke demosion logon** (Archivos de negocios), en donde se conservan las declaraciones hechas catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la **enkteseon bibliozeke** (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (**bibliofilakes**) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicita autorización del **bibliofilakes** para realizar el acto, por medio de una instancia (**prosangelia**), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando por la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

-Los asientos se verifican regularmente en virtud de declaraciones (**apografe**) presentadas por los interesados en las compras herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (**parazesis**) de tipo variado.

-Los **bibliofilakes** poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (**apografe**) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

-Se lleva el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían una especie de índices (**diastromata**), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del **folio personal**, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos". (5)

(5) GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO, "Estudio de Derecho Hipotecario Español y Derecho Civil", Ministerio de Justicia, Madrid 1952, pág. 58 y 59.

D) FORMAS DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN ROMA.

Por lo que respecta a Roma, no existió antecedente alguno, respecto a la creación de los registros, solamente se conocían formas de transmitir la propiedad, dichos modos se clasificaban en dos grupos:

-El primero de ellos, pertenecía al **Derecho Civil** y figuraban: **La mancipatio, la in iure cessio, la usucapio, la adjudicatio y la lex.**

-El segundo grupo corresponde al **Derecho de Gentes**, en el cual se encuentra la forma más importante de transmisión de propiedad, siendo ésta. **la traditio.**

a) **la mancipatio:** Esta forma de transmisión, para los romanos, era un rito de adquisición de poder sobre alguna cosa, esclavo o persona, no importando que se tratara de bienes muebles o inmuebles.

"La **mancipatio** es una venta ficticia en la cual figuraban el enajenante, el adquirente, el portabalanza y cinco testigos, todos ciudadanos romanos púberos, se requería la presencia del objeto si era mueble, si era inmueble, un fragmento representativo.

El adquirente ase la cosa y dice: **Hunc ego (hominem) ex iure quiritium meum esse aio asque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra** ___ digo que éste (hombre) me pertenece por derecho quirritario y me ha sido vendido por el cobre y la balanza ___, en seguida toca con el cobre la balanza y lo entrega al enajenante, el silencio de éste acompañado de la recepción del precio ficticio vale como adhesivo a la afirmación del adquirente". (6)

El Profesor de Derecho Romano, Eugene Petit, respecto al efecto de la **mancipatio** establece lo siguiente:-"era un traspaso inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición porque las palabras pronunciadas por el adquirente aseguran un derecho actual y verdadero". (7)

b) la **in iure cessio**: "Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba lo demandado". (8)

"Del mismo modo que la acción reivindicatoria se requiere la presencia de tres personas: el adquirente juega el papel del actor, el enajenante como demandado y el magistrado, llamado a

(6) BRAVO VALDES BEATRIZ, BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, "Primer Curso de Derecho Romano", Editorial Prax-México, Octubre 1985, pág. 230.

(7) PETIT EUGENE, "Tratado Elemental de Derecho Romano" Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1992, pág. 263.

(8) CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A. México 1978, pág. 222.

conocer de este litigio ficticio. El adquirente poniendo la mano sobre la cosa afirma solamente su derecho de propiedad diciendo: **Hunc ego (omnem) ex iure quiritium meum esse aio** ___ digo que éste (hombre) es mío según el derecho quirritario ___, el enajenante no contra vindica y el magistrado por la **addictio** ___ adjudicación ___ sanciona la pretensión del adquirente, pasando a éste la propiedad **ipso iure** ___ por propio derecho ___". (9)

c) **la usucapio**: "Es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: **el justo título y la buena fe**". (10)

Los requisitos necesarios para que pueda constituirse la **usucapio** son:-"**Res habilis**. En primer lugar no es hábil para los efectos de la usucapio la cosa que esté fuera del comercio (cfr. art. 1137 del Código Civil).

En segundo lugar, tampoco es hábil, a este respecto, desde la ley de las XII Tablas, (T. VIII. 17 cfr. Gayo) **el objeto robado**.

Se equiparan a objetos robados los inmuebles obtenidos por despojos, las cosas logradas por funcionarios públicos mediante presión ilegal. **Titulus**.-El usucapiente debe poder alegar algún título

(9) BRAVO VALDES BEATRIZ, BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, op. cit. pág. 231.

(10) PETIT EUGENE, op. cit. pág. 265.

con fundamento de su posesión; una compraventa, aunque quizá viciada; un testamento, aunque quizá revocado por otro posterior. Sólo la posesión de **buena fe** se convierte por la **usucapio** en propiedad. Esta buena fe es algo más que una verdadera ignorancia de los vicios de la posesión; debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa". (11)

La posesión del predio debía de ser continua e ininterrumpida, con una duración mínima para bienes inmuebles de 2 años. En esta forma de transmisión, el predio no sufría modificación alguna, ya que el poseedor lo adquiría con los gravámenes existentes.

d) **la adjudicatio**: "Era la autorización que daba el magistrado al juez para que atribuyese derechos de propiedad e impusiese obligaciones a las partes (encontraremos a **la adjudicatio** como uno de los modos de adquisición de la propiedad). Encontramos este elemento en las fórmulas que pertenecen a las tres acciones divisorias: la **actio familiae herciscundae** (división de una herencia indivisa), la **actio communi dividundo** (división de la cosa común) y la **actio finium regundorum** (acción de deslinde)". (12)

e) **la lex**: "Los romanos decían que se adquiría *lege* en todos los casos donde la causa de la adquisición no estaba clasificada

(11) FLORIS MAGADANT S. GUILLERMO, "El Derecho Privado Romano", Undécima Edición, Editorial Esfinge, S.A. México 7, D.F. 1992, págs. 268 y 269.

(12) *Ibidem*, pág. 157.

como modo de adquirir distinto y donde, por tanto, la adquisición está expresamente reconocida, bien por una ley verdadera, bien por un acto legislativo equivalente.⁽¹³⁾

f) **la traditio**: Mencionamos con anterioridad, que la figura llamada **traditio**, es considerada como el modo natural de transmitir la propiedad, carente de formalidades, representando únicamente el acto que se ejecuta entre los contratantes, por lo tanto se define como **la entrega de la cosa**. Las personas que celebraban dicho acto, eran llamadas de la siguiente forma; la primera de ellas, que era la que se deshacía de la posesión se nombraba **tradens** y el que la recibía se denominaba **accipiens**.

Expresa el Licenciado Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, en su obra de **DERECHO REGISTRAL**, respecto a la **traditio**, lo siguiente:.-"Consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y adquirirla. En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa". (14)

(13) BRAVO VALDES BEATRIZ, BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, op. cit. pág. 240.

(14) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op. cit. pág. 6.

Existía varias formas de tradición por ejemplo, la tradición breve mano, larga mano, ficticia y la real. La primera de ellas se caracteriza por ser una operación imaginativa ya que la persona que la adquiría, la tenía en su poder mediante otro título. En la segunda solamente era necesario llevar al accipiens al lugar donde en encontraba el inmueble, enseñándoselo desde un lugar lejano. En la tradición simbólica o ficticia se le entregaba al adquirente un objeto representativo del inmueble. En la tradición real, es necesario que existía la transmisión de la posesión del predio para adquirir el dominio del mismo.

E) SISTEMA DE REGISTRO EN AUSTRALIA.

Este sistema fue implementado en Australia en el año de 1858, por el Irlandés **Sir Robert Richard Torrens** y en honor a su nombre dicho sistema recibe otra denominación **sistema del acta torrens**, el cual consideraba que para la adquisición de una finca, era necesario e indispensable que se inscribiera en el siendo único para todo el territorio. El modo de registro era parecido al que se llevaba anteriormente en el nuestro, se utilizaban libros y en cada foja se inscribían los datos de las fincas.

"Las bases fundamentales del sistema australiano son las siguientes:

a) **INMATRICULACION.**- El ingreso de una finca es el régimen registral constituye un momento esencialismo, en el cual deben concurrir numerosos requisitos: solicitud, aportación de títulos de propiedad, planos, comprobaciones oficiales, edictos y anuncios, expedición de título, etc. En cambio, obtenida la inmatriculación, las operaciones posteriores están simplificadísimas.

b) **INACATABILIDAD DEL TITULO.**- El título expedido atribuye una titularidad pura, de propiedad *ex novo* o adquirida por simple ocupación. El título es inatacable, y su fuerza probante es absoluta; contra su contenido no puede prosperar acción alguna. La fe pública registral actúa incrustada en el título.

c) **SEGURO.**- Para reparar los perjuicios que puede ocasionar el principio de la inacatabilidad del título, se adopta el régimen de seguro. La indemnización a los despojados se obtiene de un fondo formado mediante un recargo del dos por mil del valor de los bienes que se inscriben.

d) **ESPECIALIDAD.**- El sistema australiano sigue el sistema de registración por fincas, extremándose en el período inmatriculador las precauciones para procurar la perfecta identificación de la finca y su exacta expresión gráfica en el plano.

e) **LEGALIDAD.**- Tanto en la fase inmatriculadora, como posteriormente, la intervención del Registrador es intensa, admitiéndose cierta actuación del oficio.

f) **TITULO REAL.**- El título expedido por el Registro tiene el valor de un título real, o sea de un documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica de un inmueble. Este valor tiene por soporte material el título en sí, de manera que la presunción de exactitud va unida al documento.

Por ello, el título constituye un documento insustituible para toda ulterior actividad jurídica sobre la finca respectiva.

El título tiene la virtualidad propia de un resguardo de valores depositados en un Banco.

g) **SIMPLIFICACION DE LOS ACTOS DE ENAJENACION Y GRAVAMEN.**- Esta fue la finalidad más importante del sistema.

En general, para enajenar o gravar es suficiente que los contratantes llenen y suscriban un impreso de modelo oficial, remitiéndolo junto con el título al Registro, el cual, previa calificación, expide nuevo título al adquirente caso de enajenación, o bien hace constar en él la existencia del gravamen.

Para enajenar o gravar fuera del territorio de la colonia, el propietario obtiene un certificado de la hoja registral respectiva, cuya expedición cierra el Registro, pudiendo vender o enajenar la finca sin necesidad de inscripción, con tal que se haga constar al dorso de dicho certificado". (15)

En relación a lo citado anteriormente, creo importante destacar que en el sistema del acta torrens, no existió, el problema de la doble titulación, ya que al colono, que se le otorgaba una finca, se convertía en el primer propietario del mismo.

En mi opinión un problema grave que se presenta es, la inscripción de documentos privados, esto es sin la intervención de un fedatario que se cerciorara de la autenticidad del título.

(15) ROCA SASTRE Ma. RAMON, "Instituciones de Derecho Hipotecario", Segunda Edición, Tomo I, Bosch, Casa Editorial - Apartado 928 - Barcelona 1945, págs. 115 y 116.

F) FORMAS SOLEMNES DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN ALEMANIA.

En el sistema alemán, la transmisión de la propiedad, no se efectuaba mediante la concurrencia de las partes, el acto tenía lugar sobre la finca, en presencia de testigos.

"La *Lex Ripuaria* (60,1) mencionaba de que para comprar cualquier finca era necesario trasladarse a la misma con un número variable de testigos: tres, en el caso de ser una finca pequeña; seis, en el caso de tratarse de una finca grande y doce si la misma fuere grande, debiendo estar presente otro número igual de niños en presencia de los cuales se entregaría el precio y se recibiría la posesión, dando a los pequeños luego, bofetadas, retorciéndoles las orejas para que de tal modo recordasen bien exactamente lo ocurrido y pudieran atestiguar en el futuro". (16)

Luis Carral y de Teresa en su obra **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL**, equiparan las dos formas de transmisión con la *mancipatio* y la *in iure cessio*, corresponde a la primera **EL THINX** y **EL AUFLASSUNG** a la segunda.

a) **El Thinx**: "Es una forma solemne de transmisión de inmuebles la cual se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y

(16) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, op. cit. pág. 41.

simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (**thinx** o **mallus**); la ceremonia era presidida por el **Thinxmann**, que era el jefe de la asamblea.

El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, el adquirente quedaba investido de titularidad de la cosa (vestidura)". (17)

b) **El Auflassung**: "Podía ser judicial o extrajudicial. El primero al igual que la **in jure cessio**, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión.

En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el **libro territorial**. A este sistema se le conoce como **registro constitutivo**". (18)

Las dos formas solemnes antes mencionadas fueron en un principio orales pero posteriormente eran hechas en escritura, estas se inscribieron en los archivos judiciales y con el paso del tiempo en los archivos especiales.

(17) CARRAL Y DE TERESA, LUIS, op. cit. pág. 223.

(18) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op. cit. pág. 9.

En mi opinión la gran importancia del sistema alemán fue, que el inmueble es considerado como la substancia principal de la inscripción y no la persona la transmisión de la propiedad será nula, cuando no se haya inscrito en el Registro, así como todo el acto o negocio que afecten al inmueble y no se registre.

Las inscripciones siempre serán a petición del interesado o por mandamiento judicial y por ningún caso será por acción del registrador.

G) SISTEMA DE REGISTRO EN FRANCIA.

Los primeros indicios del sistema francés, se hallaban contenidos en el **Código Civil de 1840**. "Según este Código las partes podían crear, transmitir, modificar o extinguir derechos sobre la propiedad inmueble sin la inscripción de la transacción en un registro de la propiedad.

El acto por sí solo obligaba a las partes contratantes y, hasta 1855, podía en el caso de transmisión de un título, afectar los derechos reales de terceros". (19)

En el sistema francés, solamente existía la obligación de inscribir el acto, cuando se quería producir efectos contra terceros.

(19) ASTUDILLO URSUA PEDRO, et-al, "Revista de la facultad de Derecho de México, Tomo XXIV, Primera Edición 1974, Dirección General de Publicaciones, México 20 D.F. Núms. 93-94, pág. 136.

No había una calificación integral del documento, los libros de registro no se llevaban por fincas, sino por los apellidos de los propietarios; para averiguar la situación de algún inmueble era muy lento, ya que después de encontrar el nombre que nos interesaba, nunca se sabía si la finca se hallaba afectada por aquellos actos que no necesariamente deberían de ser transcritos o inscritos.

H) EVOLUCION HISTORICA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL ESPAÑOLA.

Las leyes españolas son consideradas fuentes directas de nuestra legislación.

En España se desarrollaron variadas formas de publicidad, las cuales buscaban dar seguridad a los compradores, entre ellas se encuentran: "La **roboración o roboratio**, forma singular de publicidad consistente en la ratificación solemne de las ventas, dirigida a proteger al comprador contra tardías o dolosas reivindicaciones". (20)

Esta forma de publicidad se realizaba cuando el comprador exigía al vendedor, la ratificación del acto mismo que se sujetaba a ciertas reglas:- "En los fueros de Cuenca, Alarcón, Alcazar, Consuegra y Boeza, se exige la "**roboración**", que podrá

(20) CRISTOBAL MONTES ANGEL, "Principales Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria",
Carnicas 1964, pág. 176.

realizarse cualquier día de la semana; el de Sepúlveda dispone que se efectuó ante el Consejo Municipal en días hábiles. En cambio el de Alcalá de Henares establece que debe hacerse los domingos, a la salida de misa y luego de una llamada de campos". (21)

Lo anterior mencionado, era con la finalidad de dar mayor seguridad de publicidad al acto realizado.

En el **Ordenamiento de Mallorca de 1943**, encontramos otra forma de publicidad, cuyo objetivo era "dotar de seguridad a los compradores de inmuebles, que, mediante requerimientos por anuncios y pregones a los que pretendiesen tener derecho sobre la finca enajenada, adjudica al comprador la finca libre de todo gravamen, si nadie hubiere reclamado en el plazo de treinta días". (22)

Tras los abusos que se cometían en España, por la clandestinidad de las ventas como resultado del inadecuado medio de publicidad registral, las Cortes de Toledo en el año de 1539, hicieron una petición a Don Carlos I, con la finalidad de implantar medidas, de aquí es donde se desprende, el origen de la primera manifestación de la publicidad inmobiliaria "**Promulgación de al Pragmática-sanción de Don Carlos y Doña Juana de 1539**", misma que establece: "cada ciudad, villa o lugar en que hubiere cabeza de

(21) *Ibidem*, pág. 176.

(22) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, op. cit. pág. 45.

jurisdicción haya una persona que tenga un libro en el que se registren todos los contratos de venta de fincas gravadas con hipotecas, censos o tributos, y los de imposición y venta de tales derechos reales.

Si dichos contratos no se registran dentro de un término, "no hagan fe ni prueba, ni se conforme a ellos ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor". El Registro no era público, pero el Registrador "puede dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor". (23)

"En el año de 1539 surgen los **Oficios de Hipotecas**, mismos que por razones de independencia política y económica se instituye en la Nueva España en el siglo XVIII en donde vinieron a ser, el embrión de los **Registros Jurídicos de Bienes**". (24)

Dicho proyecto de 1539, fue sin éxito y es hasta el año de 1558 en donde las Cortes de Valladolid, deciden acordar su cumplimiento, siendo el 17 de septiembre de 1558, con Felipe II en donde se crean los **Registros de Censos y Tributos**.

El 31 de Diciembre de 1829, se creó el impuesto de hipotecas, mismos que se tenían que pagar en el momento de tomar

(23) CRISTOBAL MONTES ANGEL, Op. cit. págs. 179 y 178.

(24) DIRECCION GENERAL DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Editorial Libros de México, S.A., 10 de Mayo de 1978, pág. 27.

razón del título que se presentara para su registro, dicho impuesto debería de ser pagado por todas las transmisiones y gravámenes de los inmuebles.

Se consideraba prohibida la admisión en juicio de aquellos documentos que carecían de la toma de razón y la no presentación de los documentos para su registro se castigaba con las penas pecuniarias.

Respecto a la **organización del Registro**, se implantó el **sistema de folios**, los cuales eran independientes, utilizando uno para cada finca, los asientos que se realizaban eran puestos en orden cronológico, se utilizaban para los doce años siguientes.

El **Registro Español** solamente constituyó un registro de hipotecas y no un registro inmobiliario, siendo instaurado con la **ley hipotecaria de 1861**.

"En los precedentes de esta ley es frecuente distinguir dos períodos desde el punto de vista de la política legislativa.

En el primero la reforma hipotecaria va implicada en la codificación civil, en el segundo, se trata de plasmar aquella mediante una ley especial". (25)

(25) CRISTOBAL MONTES ANGEL, op. cit. pág. 184

La estructura de la ley de 1861, era: -"Desde el punto de vista del plan, adopta la división en una parte material (que comprende el régimen registral y la regulación del derecho de hipotecas), una parte adjetiva y orgánica (funcionamiento del Registro de la Propiedad) y una parte transitoria (liberación de gravámenes e inscripción de derechos reales adquiridos con anterioridad a la promulgación de la ley); desde el punto de vista del articulado; la ley aparece dividida en 15 títulos que comprenden 416 artículos; y desde el punto de vista del método de exposición, la ley es analítica, casuística y reglamentaria". (26)

Señala la ley de 1861, respecto a la finalidad del Registro Público, es el de dar a conocer al interesado la situación de un inmueble, es decir, si tiene algún gravamen que pueda perjudicar sus intereses.

La exposición de motivos de esta ley menciona; "Las leyes anteriores que regulaban los actos jurídicos estaban condenadas por la ciencia y la razón a desaparecer, porque no garantizaban suficientemente la propiedad ni ejercían saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni morderán el interés del dinero y facilitan su adquisición a los dueños

(26) *Ibidem*, págs. 188 y 189.

de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre la garantía prestan sus capitales.

Ponía límites entre otras cosas a la mala fe, para liberar al propietario del yugo de los usuarios despiadados y, en síntesis, para dar certidumbre al dominio". "Estos datos se sacaron del tratadista ROCA SASTRE". (27)

Esta ley mencionaba: "que las informaciones de testigos son pocos apreciables tratándose de cuestiones sobre derechos, pero no se puede negar que son las únicas pruebas posibles, cuando se quiere acreditar la existencia de hechos.

Decía la exposición textualmente: "Admítase, pues, este modo de probar en la imposibilidad de otro mejor..."(28)

I) ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO

En la Ciudad de México, antes de la publicación formal del Código Civil de 1870, solamente existían las oficinas, conocidas con el nombre de **Oficios de Hipotecas**, en donde se hacían constar las alteraciones o modificaciones que tenían los predios cuyo objeto primordial era la inscripción de gravámenes, con la finalidad de que

(27) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO OTHON, Dirección General del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, Primer Ciclo de Conferencias, 10 de Agosto de 1978, pág. 44

(28) PIETRI ALEJANDRO "Revista de Derecho y Legislación", Año XLV, Números 536-538, Tomo Cuadragésimo Quinto, Tipografía Carrido Caracas, Enero-Marzo 1956, pág. 47.

los vendedores no encubriesen los tributos o hipotecas de los predios.

Tras fallidos intentos por realizar una codificación especial, no es hasta el año de 1867, estando como Presidente Benito Juárez, promulgó el 29 de noviembre del mismo año, la **Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal**, respecto a los oficios de hipotecas mencionaba: "Art. 60.- La Oficina de Hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despachan, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los Oficios de Hipotecas".(29).

Posteriormente en el año de 1868, es aprobado el proyecto del Código Civil, dedicándole al Registro Público, nueve capítulos.

Las bases legales para la constitución del Registro Público de la Propiedad, fue el **Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870**. "Tiene la finalidad de asegurar la afluencia de la propiedad inmobiliaria y su seguridad. Así como también el crédito ya que hace públicas las ventas y por lo tanto oponibles a terceros". (30).

(29) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op. cit. 39.

(30) DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, 3er. Congreso Nacional del Derecho Registral en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, 13- Noviembre-1978, Editorial Libros de México, S. A. pág. 279

El capítulo IV de dicho Código, se refería al registro de hipotecas, estableciendo, que solamente surtirían efectos a partir del momento de su registro.

El presente capítulo, era con objeto de cesar las hipotecas tácitas existentes, estableciendo un sistema de registro, todos los actos a inscribir, fueron enumerados, sin enmendaduras ni entrerreglonaduras, debiendo de estar firmados por el encargado del registro.

El 28 de febrero de 1871, se expidió el **Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California**, constando de cinco títulos.

El primero de ellos, se refería a la composición del Registro, el segundo establecía que documentos estaban sujetos a registro, el tercero estipulaba la forma de inscripción de las fincas, el cuarto se refería a la rectificación de los asientos registrales, la cual podía pedirse ante el Registro o ante el juez competente, el quinto y último título señalaba que los libros en donde constaban las inscripciones podían prestarse a quien lo solicitaba, siempre y cuando no fueran ocupados por el registrador para fines de la oficina.

El **Código Civil de 1884**, comprendió cuatro capítulos:

1.- Disposiciones Generales.

2.- Títulos Sujetos a Registro. Serán inscribibles los documentos que constaran en escritura pública, providencias judiciales, sentencias, estas dos últimas deberían de estar certificadas.

3.- Modo de hacer el registro.

4.- Extinción de las inscripciones.

Con el paso del tiempo y la evolución que sufrió México, era necesario un sistema de registro acorde a la época con la finalidad de facilitar la inscripción de fincas, en el año de 1979 y con las reformas al Código Civil, se creó el **FOLIO REAL**, siendo en la actualidad fundamental para el desarrollo óptimo de la institución llamada **Registro Público de la Propiedad**.

En esta fecha se creó el **BOLETIN DEL REGISTRO**, el cual "tiene por objeto, informar al público en general, los actos y actividades que constituyen el quehacer registral, a fin de darles seguridad, expeditéz y publicidad, se da a conocer todos los actos inherentes al procedimiento registral, tales como cotización, resoluciones sobre documentos presentados para su inscripción, anotación o expedición de certificados entrega de documentos, lleva

un control interno de las actividades desarrolladas por el personal, los usuarios se mantendrán informados diariamente de los acuerdos y término que deben atender dentro del trámite registral, también se conocen los actos, gravámenes o limitaciones de dominio que por voluntad de las partes o por disposición de las autoridades competentes se imponen a los bienes que son objeto de registro".(31)

En el año de 1989, estando como Presidente el Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, realizó reformas al reglamento de 1988, constando de 118 artículos divididos en tres títulos:

TITULO PRIMERO
De las disposiciones
generales

-Cap. 1. "Disposiciones Generales: abarca los primeros seis artículos del Reglamento, disponiendo esencialmente, que el Registro Público de la Propiedad, es una Institución, que proporciona el servicio de dar publicidad a todos aquellos actos jurídicos que conforme a la ley sean registrables, para que puedan surtir efectos en contra de terceros, así también señala el personal que compone el Registro y los requisitos que son necesarios para ser Director General de la Institución.

(31) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, "Circulares", Dirección General del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, C. R. P. P.-20-1978. Editoriari Libros de México, S.A., pág. 93.

Capítulo 2. "Del Area Jurídica": se encuentra regulado en los artículos 7o. y 8o., el primero de ellos contempla los requisitos que debe reunir el responsable del área jurídica y el segundo las atribuciones que tiene esta área.

Capítulo 3. "De los Registradores: Dentro de este capítulo se señala los requisitos y exámenes que se sujeta toda persona que quiera ejercer la función de Registrador, las atribuciones de los mismos y los casos en que debe abstenerse a ejercer la función calificadora. Corresponde los artículos 9º. al 15º

TITULO SEGUNDO**Del sistema****Registral**

Capítulo 1o. "Disposiciones Generales": Contiene dos artículos en donde se establece la integración del sistema registral, el sistema de inscripción que se utilizará dependiendo del acto.

Capítulo 2o. "De la Solicitud de Entrada y Trámite: Corresponden los artículos 18 al 20 y establece los datos que deben de reunir la solicitud al momento de ser ingresados junto con el documento al Registro.

Capítulo 3o. "De los folios": Se destinan los artículos 21 al 28, mismos que se encargan de describir las partes que compone el folio.

Capítulo 4o. "De los índices": La inscripción dentro de la Institución, se realiza utilizando índices por fincas, calle, avenida, lote, manzana, etc. Artículos 29, 30 y 31.

TITULO TERCERO
Del Procedimiento
Registral

Capítulo 1o. "Disposiciones Generales":
Corresponden los artículos 32 al 53,
disponen dichos artículos los pasos que se
deben de seguir al practicar algún asiento.

Capítulo 2o. "Del Registro Inmobiliario":
Comprende del artículo 54 al 65, en
ellos se establece que el Registro
Inmobiliario se llevará utilizando el Folio
Real y señalan los actos que deben de
ocupar la primera, segunda o tercera parte
del Folio.

Capítulo 3o. "Del Registro Mobiliario": Se
regula en los artículos 66 al 70, mencionan
los requisitos que deben de reunir los
bienes muebles para poder ser aceptables y
los requisitos que deben de reunir las
inscripciones que se practiquen.

Capítulo 4o. "Del Registro de Personas
Morales": A este capítulo corresponden los
artículos 71 al 73, establecen algunos
requisitos que deben de reunirse.

Capítulo 5o. "De la Rectificación, Reposición y Cancelación de los Asientos": Artículos 72 al 87, señalan los requisitos necesarios para poder rectificar los asientos, los casos en que se procede o la reposición y a la cancelación.

Capítulo 6o. "De la Publicidad de las Notificaciones y de los Términos": Artículos 88 al 105, determina la forma y tiempo, en el que se deben de expedir las certificaciones, los requisitos que deben de reunir las notificaciones.

Capítulo 7o. "De la Inmatriculación": Establece los requisitos que se deben de reunir, para poder solicitar un certificado de no inscripción, el término que dispone el particular para poder subsanar las omisiones y con el que cuenta la Institución para realizar la búsqueda y la contestación. Artículos 106 al 113.

Capítulo 8o. "Del Recurso de Inconformidad": Artículos 114 al 118, determina la forma en que se debe de interponer el recurso de inconformidad, el término y autoridad competente para interponerlo.

CAPITULO II

PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES

A) DIFERENTES FORMAS DE REGISTRO

Dependiendo de la forma en que se realiza el registro, existen tres sistemas importantes, siendo los siguientes:

a) **El Sistema de Transcripción:** en este sistema se realiza una reproducción exacta del documento presentado y se archiva en el libro del Registro.

b) **El Sistema de Folio Personal:** la forma de llevar las inscripciones, es a través de índices, en los cuales figuraban el nombre de los titulares registrales.

c) **El Sistema de Folio Real:** a cada una de las fincas que se encuentran debidamente registradas en la Institución, se le abre un folio, en el cual consta todos los cambios que tenga el predio.

B) DIFERENTES EFECTOS DEL REGISTRO:

El registro produce diferentes efectos, dependiendo de la eficacia que se le da a la inscripción y estos son:

"a) Efectos de Hecho:--Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos;

b) Efectos Probatorios:--El registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En ciertos casos, como el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba;

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

d) Inscripción Sustantiva:--Es el máximo de eficacia atribuida a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, si no es en el sistema australiano, habiendo existido en el antiguo sistema alemán. En los lugares donde se acepte la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho".(32)

(32) CARRAL Y DE TERESA, LUIS. op. cit. pág. 230.

A continuación se citarán las características principales de los siguientes sistemas:

C) SISTEMA FRANCES

En el año de 1921, el registro en Francia fue de transcripción y como se mencionó anteriormente este consistía en copiar o archivar el documento que se llevaban a registro, entre los documentos que sujetaban a transcripción se encuentran los arrendamientos por más de 12 años o con anticipo de 3 años de renta.

En la actualidad se rige por Ley del 4 de Enero de 1955, en donde se estableció primeramente el principio de prioridad, ya que todos los documentos que ingresaban se encuadernaban por orden de entrada y se anotaban por un riguroso orden cronológico. Para poder registrar un documento se exigía en Francia, que éste constara en forma auténtica y el que tenía mayor auge fue el documento notarial.

Se presentan dos ejemplares para registro, el primero de ellos se encuaderna y se archiva, el segundo se devolvía al interesado con la nota de que ese acto ya fue registrado.

Además de existir un orden cronológico, tienen dos formas de llevar el registro, la primera corresponde al sistema de fichas personales, en esta se abre una ficha a cada titular registral, en ella se mencionan todas las fincas que tienen los propietarios. La segunda es el sistema de fichas reales, se le asigna una ficha a cada finca y se encuentran ligadas con el Catastro.

El **Conservador**, desarrolla la función del Registrador, tiene la obligación de realizar una calificación integral al documento y en el caso de que no cumpliera con los requisitos exigidos por la ley, debe de rechazar la inscripción del documento.

Este registro evita, la doble titularidad registral y es obligatorio únicamente cuando se quiera que produzca efectos contra terceros.

En Derecho Francés deben de registrarse: "todos los derechos reales inmobiliarios, sean o no susceptibles de hipotecas, ciertos derechos personales, como los arrendamientos por más de doce años y los recibidos o cesiones de alquiler rurales por una suma equivalente a tres anualidades no vencidas. Pueden ser publicados también algunos derechos eventuales como la promesa unilateral de venta, o de arrendamiento por más de doce años. Asimismo, el derecho del comprador condicional, ya se trate de una condición suspensiva o resolutive. También los actos y sentencias que

pronuncien la resolución, revocación o nulidad de un acto y hasta la mera interpretación de las demandas que sostengan esas pretensiones, etc. Quedarían prácticamente fuera de la publicidad sólo ciertas adquisiciones que se producen fuera del ámbito del negocio jurídico, tales como la usucapión o la accesión". (33)

D) SISTEMA ALEMAN

Debido a que existe un gran número de fincas en Alemania, se encuentra dividida en distritos registrales, cada finca posee en el, una **hoja registral**, en la cual se inscriben los datos de la finca, nombre del propietario, limitaciones, gravámenes, etc.

Esta **hoja**, se equipara con la figura del **folio real**, "consta de un encabezamiento destinado a la "descripción del objeto".

Siguen a continuación tres secciones. En la primera sección, se expresan todos los datos relativos al predio de que se trate consignándose el número de orden que les corresponde, la ubicación, demarcación, la llamada "cabida" que es el área y, para mejor identificación e individualización, la remisión al catastro con el número de plano y parcela que corresponda; se agregan a veces otros datos no esenciales, tales como la transacción (sic) fiscal tanto de

(33) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, op. cit. pág. 57.

tierras como de edificios; el monto de seguros contra incendios si se tratara de finca urbana, etcétera.

En la primera sección se expresan todos los datos relativos al propietario (sus datos personales y de identificación, etc.), y el fundamento de la inscripción, es decir, los detalles relativos a la adquisición o transmisión (sic) del dominio.

Los detalles son sucintos (sic) y breves y quien desee realizar un estudio más acabado de los antecedentes deberá recurrir al archivo del Registro. Ulteriormente, se van registrando en el mismo folio todas las mutaciones en la titularidad del dominio de manera que quien lo examine podrá estudiar la marcha de la finca en su vida jurídica a través del tiempo.

En la segunda sección, se registran todos los gravámenes y cargas de la propiedad que no sean hipotecas ni otros derechos reales de garantía. Se consignan aquí las servidumbres que gravan el inmueble y ciertos derechos ajenos a nuestras modalidades jurídicas argentinas, tales como los derechos de compra preferente (retracto o tanteo); se inscriben también la declaración de concurso del propietario, los llamados asientos de contradicción y de anotaciones preventivas que funcionan a manera de medidas precautorias con alcances.

Se anotan también las modificaciones parciales y cancelaciones de estos mismos gravámenes.

Finalmente, la sección tercera está reservada para los derechos reales de garantía que gravan la finca, tales como las hipotecas, las deudas inmobiliarias, etc. En columna aparte se consignan las modificaciones y transferencias de estos derechos y también, por cierto, su cancelación. La gran movilización del crédito real de Alemania hace que esta sección sea la de más movimiento en el folio real y la más sobrecargada de inscripciones".⁽³⁴⁾

En el sistema Alemán el procedimiento es el siguiente: "El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad.

Primero se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota.

En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (recordemos que hemos dicho que sólo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio).

(34) *Ibidem*, pág. 59.

La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso casual (verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico". (35)

E) SISTEMA SUIZO

Este sistema es parecido al sistema Alemán, ya que también se lleva mediante un folio real y es constitutivo.

Se requiere el consentimiento del titular para que se pueda efectuar algún cambio en el derecho que tiene.

En el Derecho Suizo, según el autor Cossio y Corral, se deben de distinguir dos aspectos: "la inmatriculación como elemento material del registro y la inscripción que refleja el aspecto propiamente jurídico.

(35) CARRAL Y DE TERESA, LUIS. op. cit. pág. 234.

a) La inmatriculación se hace previo levantamiento de un plano, recibiendo cada inmueble una hoja y un número de orden en el libro respectivo;

b) La inscripción es constitutiva y necesaria para la transmisión del dominio y demás derechos reales por negocio jurídico. Dice el Art. 971 apartado 1o. del Código Civil Suizo: "Todo derecho cuya constitución esté legalmente subordinada a una inscripción en el Registro de la Propiedad, no existe como derecho real si esta inscripción no se efectúa". Añade el Art. 972 apartado 1o. "Los derechos reales nacen, tomando su rango y reciben su fecha por la inscripción en el libro mayor".

No es necesaria la inscripción para la adquisición de la propiedad y otros derechos reales por ocupación, sucesión, expropiación forzosa, ejecución forzosa, resolución judicial, accesión, régimen matrimonial, comunidad y sociedad.

El derecho se adquiere en estos casos antes de la inscripción, pero el titular, para poder disponer de ese derecho, necesita inscribirlo previamente cumpliéndose así el principio de inscripción previa, continuidad registral o tracto sucesivo". (36)

(36) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, op. cit. pág. 63.

F) SISTEMA AUSTRALIANO

Para poder registrar un inmueble, es necesario que se lleve, mediante un procedimiento de inmatriculación, "consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias.

Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros, ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título". (37)

G) SISTEMA ESPAÑOL

Se encuentra regulado principalmente por los artículos 609 y 1095 del Código Civil. "Según el primero: "la propiedad se

(37) CARRAL Y DETERESA, LUIS. op. cit. pág.- 236.

adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".

El Art. 1095 establece "que el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, pero no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada".

Para producir el desplazamiento patrimonial a manos del adquirente, se necesita en el Derecho Español, un contrato de finalidad translativa seguido de la tradición de la cosa. Sólo después del cumplimiento de esos dos requisitos será el acto inscribible en el Registro.

Para que la inscripción sea posible, será necesario un acto de transferencia, y para que haya transferencia se precisará un contrato complementado por la tradición. La inscripción pues, en el derecho español no suple la tradición.

La inscripción produce el perfeccionamiento de la enajenación en el sentido que lo expresamos para el derecho francés.

El Art. 32 de la ley hipotecaria establece, que los actos inscribibles que no están debidamente inscritos en el registro de la propiedad, no perjudican al tercero.

En el derecho español la inscripción hipotecaria es constitutiva por ser elemento indispensable para el nacimiento de este derecho real, y también para su transmisión.

Para que exista hipoteca es preciso, pues, que el título que la contiene esté inscrito en el registro de la propiedad.

Así resulta del Art. 1875 del Código Civil y de los Arts. 145 y 159 de la ley hipotecaria vigente". (38)

H) SISTEMA MEXICANO

El principio de nuestro Derecho Registral, lo encontramos en el Código Civil de 1970, ya que en el año de 1971 se fundó en la Ciudad de México el Registro Público de la Propiedad, la fuente más importante que tiene nuestro Derecho Registral, es la Ley Hipotecaria Española de 1861.

El Registro Público, tiene efectos declarativos así lo señala el artículo 3008 del Código Civil y que a la letra dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

El sistema mexicano, ha tenido un enorme progreso a través del tiempo, se han utilizado nuevas formas de inscripción, ya

(38) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO, op. cit. pág. 66.

que en este momento se esta implementando el sistema de folio real; el Registrador realiza una calificación integral al documento realiza una calificación integral al documento presentado, tal y como sucede con el sistema alemán.

El procedimiento que se lleva en el Registro Público de la Propiedad, va a ser analizado en un capítulo especial, ya que es necesario detallar cada una de sus actividades que desarrolla.

CAPITULO III

NOCIONES GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL

A) DIFERENTES DENOMINACIONES QUE RECIBE EL DERECHO REGISTRAL

Un problema arduo ha sido, el dar un concepto respecto al **Derecho Registral**, toda vez que no hay un consenso u opinión unánime.

Desde tiempos remotos y dependiendo del lugar ha recibido diversas denominaciones, entre las cuales se encuentran las siguientes: **Derecho Publicitario, Hipotecario, Registral**, mismos que serán analizados a continuación:

En mi opinión llamar a ésta rama de derecho, **Publicitario**, es un término ambiguo, ya que no solamente la finalidad del registro es dar a conocer los actos que son objeto de inscripción, para mayor comprensión Guillermo Colín Sánchez menciona:- "Publicidad en su aspecto material tiene su fuente legal en lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad al referirse a que el contenido de los documentos y los libros del archivo del Registro son públicos; los datos y constancias

que abren en los mismos serán proporcionados a quien lo solicite, por el personal y a través de los sistemas que determine la dirección".(39)

"Publicidad formal exterioriza el contenido de los libros documentación para acreditar, en forma documental, la situación jurídica a que están sujetos los bienes inscritos". (40)

Se le ha llamado **Derecho Inmobiliario**, denominación, desde mi punto de vista imperfecta, ya que se limita exclusivamente al tráfico de los derechos derivados de un bien raíz, sin tomar en consideración que existen otros actos objeto de registro, por ejemplo: la constitución y reformas de las sociedades civiles, fundaciones de beneficencias públicas, inscripción de algunos bienes muebles como la compraventa en abonos de automóviles.

Se conoció en España como **Derecho Hipotecario**, término que considero al igual que el anterior, restringido ya que no solamente es objeto de inscripción el gravamen que se constituye sobre una finca, sino muchos actos más, tales como: la compraventa, constitución de condominio, adjudicaciones, sucesiones, inmatriculaciones, prescripción positiva.

(39) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, op. cit. C.R.P.P.-14-1978, pág. 61.

(40) COLIN SANCHEZ GUILLERMO, op. cit. C.R.P.P.-15-1978, pág. 65.

Para poder indicar esta disciplina, considero que la expresión más adecuada para llamarla es **Derecho Registral**, cierto es que en nuestro país existen diferentes Registros (Registro Público de Minería, Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, Registro Público de Nacional de la Propiedad Forestal, Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, Registro Nacional de Valores e Intermediarios, Registro Nacional de Transferencia de Tecnología, Registro Nacional de Exportadores e Importadores, Registro Federal de Contribuyentes), también lo es, que el **Derecho Registral**, tiene caracteres propios que lo distinguen de los demás.

B) DEFINICIONES DE DERECHO REGISTRAL

Para tener un panorama más amplio, respecto al **Derecho Registral**, transcribo a continuación diferentes conceptualizaciones, que dan ilustres estudiosos de esta rama del Derecho.

RAMON ROCA SASTRE:- "Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad así como las garantías estrictamente registrales". (41)

(41) ROCA SASTRE Ma. RAMON, op. cit. pág. 11

JOSE LUIS PEREZ LASALA:- "La rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dichos registros". (42)

PASCUAL MARIN PEREZ:- Define al **Derecho Registral** en dos sentidos:

a) "Derecho registral objetivo es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades **erga omnes** mediante la publicidad del Registro.

b) Derecho registral subjetivo es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal, dotada de efectos **erga omnes**". (43)

Entendiéndose como **ERGA OMNES**: "Expresión latina usada para referirse a la eficacia que tienen determinados actos, frente a todos, aun aquéllos que no son parte en los mismos". (44)

(42) PEREZ LASALA JOSE LUIS, "Derecho Inmobiliario Registral", Ediciones Depalma, Buenos Aires 1965, pág. 6.

(43) MARIN PEREZ PASCUAL, "Introducción al Derecho Registral", Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, pág. 188.

(44) PINA VARA RAFAEL DE, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, S. A. México 1989, pág. 257.

"DON JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ en sus famosos **Estudios de Derecho Hipotecario**, Tomo I, página 23 Madrid 1948, define el **Derecho Hipotecario** como conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer".(45)

GIMENEZ ARNAU:- "Conjunto de normas que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles". (46)

BIENVENIDO OLIVER:- "Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble". (47)

MARTIN CASTRO MARROQUIN:- "El Derecho de Registro es el conjunto de normas imperativas o prohibitivas, no renunciables por ser de interés general o de orden público que regulan las relaciones entre el Estado como autoridad y los particulares, las relaciones de los órganos de aquellos entre sí o entre dos o más Estados soberanos, siendo el objeto la inscripción y publicidad de los derechos absolutos o relativos derivados de hechos

(45) CASTRO MARROQUIN MARTIN, "Reorganización y Unificación del Derecho del Registro", Foro de México. Nos. 110-111, Mayo-Junio de 1962, pág. 97.

(46) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, op. cit. pág. 64

(47) MARIN PEREZ PASCUAL, op. cit. pág. 177.

o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles y susceptibles de identificarse de manera indubitable, con base en el principio jurídico de publicidad registral, para darlos a conocer a los terceros en sus consecuencias jurídicas y así produzcan efectos completos, en favor de la certeza y seguridad jurídica de lo inscrito, legitimado como verdad legal presuncional, la cosa registrada, frente a todo el mundo y en contra de terceros interesados". (48)

Aunque en diferentes conceptos, el **DERECHO REGISTRAL**, se encuentra siempre ligado a la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, no se ha concebido una definición universal y es ésta la razón de que sea difícil teorizarlo, pero reuniendo las ideas principales de las anteriores definiciones, en mi opinión diré que el **DERECHO REGISTRAL** es: El Conjunto de normas jurídicas, encargadas a regular la constitución, modificación y extinción de los derechos reales, establecidos sobre un inmueble así como los efectos que se adquieren por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

C) CARACTERISTICAS DEL DERECHO REGISTRAL

Las cualidades que distinguen al **Derecho Registral**, de otras ramas jurídicas, son las siguientes:

(48) CASTRO MARROQUIN MARTIN, "Derecho de Registro", Editorial Porrúa, S. A. México 1962, págs. 57 y 58.

Es considerada por varios tratadistas y notarios, como parte integrante del **Derecho Civil**, es decir, **carece de autonomía propia**, sin embargo, "la doctrina ha señalado como indispensable para dar autonomía a una disciplina jurídica, esto es: Que tenga objeto propio y que exista jurisprudencia definida en materia, que se encuentre dentro de los planes de estudio como cátedra fundada y que exista investigadores al respecto, bibliografía profusa del tema y legislación sobre la materia. El **Derecho Registral** cumple con todos estos requisitos". (49)

Martín Castro Marroquín, en su obra de "**Derecho de Registro**", menciona que: "El Derecho del Registro Público pertenece al campo del Derecho Público Administrativo, toda vez que las relaciones que regula son entre el Estado como autoridad y los gobernados como sujetos de derechos privados o públicos, absolutos o relativos, determinados en la ley como inscribibles, para que produzcan efectos en contra de terceros". (50)

El Profesor Pascual Marín Pérez, al respecto menciona: "Un derecho puede ser público o privado por razón de fin, de las relaciones que regula, de la personalidad a que se refiere, o por la naturaleza de sus normas". (51)

(49) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO OTHON, op. cit. pág. 42.

(50) CASTRO MARROQUIN MARTIN, op. cit. pág. 201.

(51) MARIN PEREZ PASCUAL, op. cit. pág. 193.

En mi opinión, considero al Derecho Registral que pertenece tanto al Derecho Privado como al Derecho Público, siempre y cuando se tome en cuenta la naturaleza jurídica del acto y de las personas que intervienen en el mismo.

Considero que es Privado, porque solamente produce efectos en cuanto a terceros, y es Público en virtud, de que existe la prestación de un servicio, da publicidad al acto jurídico.

La segunda característica radica, en que se trata de un **Derecho Local**, esto es con fundamento en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se establece el **Principio de Soberanía**, y que a la letra dice: "En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros.

El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

I. Las Leyes de un estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrá ser obligatorios fuera de él;

II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación;

III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro estado sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes".

Mencione solamente tres fracciones, ya que considero que son las únicas que se ajustan a la materia que se esta tratando.

Por último es considerado como un **Derecho Limitado**, ya que solamente son objeto de inscripción en el Registro los actos que la ley contempla, siendo éstos, los enumerados por el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal:

"I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley; siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y

de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo".

D) FINALIDADES DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral, tiene por finalidad, el adquirir y robustecer una seguridad pública, para todos aquellos actos que la ley considera como inscribibles, otorgándole una protección al titular del derecho registrado, desde el momento de su inscripción.

"A él no le interesa la estructura y el contenido de los derechos reales, pues su contenido corresponde al derecho civil, sino su dinámica o sea, su adquisición, transmisión y extinción (Roca Sastre, Derecho Hipotecario, año 1948, tomo I, pág. 9), en relación con el registro de la propiedad, a través de los actos inscribibles. Por esta razón, ni las facultades integrantes del dominio, se estudian en las obras de derecho registral, que se suscriben a los extensos problemas planteados por el nacimiento, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, al tomar contacto con los libros registrales". (52)

(52) PEREZ LASAIA JOSE LUIS, op. cit. pág. 4.

E) RELACION QUE GUARDA EL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS RAMAS JURIDICAS

Como primer rama señalaré el **Derecho Civil**, siendo el encargado de regular la estructura y contenido de los derechos reales, correspondiendo la constitución, modificación o extinción, de aquellos derechos reales al **Derecho Registral**.

Derecho Notarial.- Es una rama no menos importante que la anterior, proporciona el instrumento público, cuyo contenido es el acto jurídico, el cual es inscrito en la institución llamada **Registro**, siendo objeto de estudio en el capítulo siguiente.

Derecho Constitucional.- El **Derecho Registral** encuentra su regulación, en el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que fue citado con anterioridad, estableciendo que los Registros serán locales, son reconocidos y tienen validez en todo el territorio nacional.

Derecho Administrativo.- "La hipoteca legal por contribuciones, los bienes de propiedad de los entes públicos, los apremios por débitos fiscales, y tantas otras materias de índole administrativa, se relacionan con el **Derecho inmobiliario registral**.

El mismo **Registro** de la propiedad, en su aspecto orgánico, constituye un elemento de la **Administración del Estado**,

considerado no como un servicio público en sentido administrativo puro, sino como una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio del Derecho privado". (53)

(53) ROCA SASTRE Ma. RAMON, op. cit., pág. 16.

CAPITULO IV

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

A) DIFERENTES DEFINICIONES DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Antes de proceder a transcribir diferentes definiciones, es necesario saber que significa la palabra **REGISTRO**.

Al respecto Argentino I. Neri señala: "En el sentido lato la palabra registro equivale a la acción de registrar, o sea, a la acción de examinar y reconocer con cuidado y diligencia una cosa, a los fines de la consiguiente anotación o transcripción.

En el sentido restringido el vocablo registro es usado para señalar o referir a la oficina en donde se hace constar debidamente ciertos hechos o acontecimientos que, voluntariamente o involuntariamente acaecen en la vida diaria de relación y que producen como resultado, la adquisición, modificación, permutación o extinción de derechos y obligaciones". (54)

(54) ARGENTINO I. NERI, "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial", Vol. 6 Registros, Ediciones Depalma, Buenos Aires 1973, pág. 1.

A continuación transcribo diferentes definiciones de Registro Público de la Propiedad:

RAMON ROCA SASTRE.- "Institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles". (55)

LUIS DIEZ PICAZO.- "El registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles". (56)

ROMAN SANCHEZ.- "Centro Público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos translativos de su dominio y los derechos reales inherentes que la afectan y aún de cuanto modifica la capacidad de bienes". (57)

CABANELLAS GUILLERMO.- "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos

(55) FUENTES SANCHEZ NARCISO DE, "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Año XLIX, Noviembre-Diciembre Núm. 499, Imprenta San José, pág. 1357.

(56) DIEZ PICAZO LUIS, "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid 1978, pág. 427.

(57) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, 12a. ed. Editorial Helixta, pág. 643.

correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos". (58)

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA:- "El Registro de la Propiedad es el medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio en un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato". (59)

DICCIONARIO DE DERECHO:- "Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio familiar; las fundaciones de beneficencia privada y, en general, los títulos que la ley ordene que sean registrados". (60)

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO:- "El Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto

(58) CABANELLAS GUILLERMO, "Diccionario de Derecho Usual", Buenos Aires, Ediciones Arayú 1953-1954, pág. 374.

(59) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXIV Real-Retr, Editorial Bibliográfico Argentina, 20-Oct-1967, pág. 513.

(60) PINA VARA RAFAEL DE, op. cit. pág. 419.

dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes primordialmente inmuebles, que se inscriben en él". (61)

ARTICULO 1o. DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO.- "El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros". (62)

Resumiendo las anteriores definiciones diré que: **El Registro Público de la Propiedad**, es una institución de carácter administrativo, asegura la fe pública y se organiza en una administración especializada para el servicio de la sociedad, a efecto de garantizar por medio de la inscripción de los actos jurídicos, la certeza jurídica que deben tener las partes al contratar.

B) FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Los propósitos de la Institución son:

a) Realizar la inscripción, de todos los actos jurídicos que se constituyan, modifiquen o se extingan, otorgándoles una

(61) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, F-Z, Instituto de Investigaciones de Ciencias Jurídicas, Editorial Porrúa, S.A., 2 de Febrero de 1991, pág. 2746.

(62) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 60a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1991, pág. 594.

publicidad frente a terceros, generando una seguridad jurídica con eficacia, es decir, da al individuo garantía de que sus bienes y derechos no serán objeto de violación y en caso de que se presentasen le serán protegidos, esto es con fundamento en el artículo 3010 del Código Civil.

b) Proporcionar información a todas las personas que así lo soliciten de las inscripciones realizadas en los sistemas registrales (libro o folio), siempre y cuando no se encuentre en custodia, ya que en esta situación será difícil su consulta, por existir irregularidades en las inscripciones asentadas.

Luis Diez Picazo, señala al respecto:- "La finalidad del Registro de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles bajo la fórmula de =publicidad oficial= se trata de significar que el Registro es un instrumento mediante el cual el Estado da a conocer o permite conocer a la comunidad la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen". (63)

Para Roca Sastre, los fines del Registro son..- "Robustecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la institución del Registro de la propiedad

(63) DIEZ PICAZO LUIS, op. cit. pág. 427.

inmueble. Con más o menos vigor ha querido que la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, tenga lugar a través de los asientos de los libros hipotecarios atribuyéndoles efectos más o menos fuertes según el respectivo sistema registral adoptado. En general, aparte de los simples de información, estadísticas, etc., el Registro de la propiedad inmueble procura fortalecer el comercio jurídico inmobiliario con la eliminación por medio de la publicidad que sus asientos hacen efectiva, de los peligros que para el tercer adquirente provoca la clandestinidad propia de un sistema puro, o sea el desconocimiento de la verdadera situación jurídica de las fincas". (64)

C) PRINCIPIOS REGISTRALES.

"Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro". (65)

(64) ROCA SASTRE Ma. RAMON, op. cit. pág. 18.

(65) PEREZ FERNANDEZ Y DEL CASTILLO BERNARDO, op. cit. pág. 71.

En la actualidad los principios registrales han constituido la base fundamental en el desarrollo de la institución, ya que permiten penetrar a los Registradores a un campo que en algunas ocasiones desconocen.

Ahora bien, para el mejor entendimiento de lo expuesto mencionaré algunas características de los principios registrales en particular, en el orden siguiente:

a) Principio de Publicidad.- Varios autores, mencionan que la publicidad se puede considerar desde dos puntos de vista: el formal y el material.

Desde el punto de vista formal, el Registro se caracteriza por ser público, esto significa que cualquier personal, que así lo solicite a la institución, podrá tener acceso a los asientos que obren en los libros o folios, revelando la situación jurídica en que se encuentra, así también los encargados de esta institución, tienen la obligación de expedir copias o cuando sea solicitado y en el caso de tener una respuesta negativa del funcionario, este deberá de explicar y fundamentar a la persona el motivo por el cual está suspendiendo el servicio.

El punto de vista formal encuentra su fundamento en el artículo 3001 del Código Civil de la siguiente forma:- "El Registro será público.

Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados.

También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

El punto de vista material, esta contemplado en los artículos 3007 y 3009 del Código Civil.

El primero de ellos, menciona la necesidad de registrar todos los documentos previstos por la ley como inscribibles, para que surtan efectos contra terceros.

El "Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se

aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Para mayor comprensión de este artículo me permito citar el siguiente ejemplo:

El Sr. Pérez, transmite la propiedad de un bien inmueble al Sr. Sánchez, quién no registra su título, por falta de medios económicos, con el paso del tiempo el Sr. Pérez, se da cuenta de esta circunstancia y aprovechándose de esta situación, procede a una segunda venta a favor del Sr. Fernández, quien inmediatamente inscribe su título.

De acuerdo a lo anterior y con fundamento en los artículos 3007 y 3009, hasta que no se demuestre lo contrario, el Sr. Fernández tiene la propiedad plena del inmueble.

b) Principio de Inscripción.- "En el sentido estrictamente jurídico, es el asiento principal definitivo y complejo, que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles". (66)

En vista que nuestro Registro tiene efectos declarativos y es potestativo, la inscripción es a petición del interesado. Dicha

(66) DIAZ VERGARA RODOLFO, op. cit., pág. 81.

inscripción se realiza en los diferentes sistemas de inscripción, los cuales por tener características importantes se desarrollarán posteriormente.

c) Principio de Prelación o Prioridad.- Se determina en el momento de presentación del documento en el departamento de Oficialía de Partes.

Es un derecho preferencial que se obtiene, es decir, cuando se presenten para su inscripción dos documentos sobre una misma finca tendrá el derecho preferencial el que primero haya ingresado al Registro, siempre y cuando no exista aviso preventivo vigente a favor de otra operación.

Por lo antes expuesto, no cabe posibilidad alguna que se inscriban dos derechos iguales y con el mismo grado de preferencia, por ejemplo:

Se presentan dos hipotecas con el mismo grado preferencial, para su inscripción, el departamento de Oficialía de Partes, remite los documentos, al registrador, éste solicita los antecedentes de libro o folio al departamento encargado a efecto de poder realizar una calificación integral, en el caso que sean procedentes ambos gravámenes, se procederá a inscribir el primer documento que haya sido ingresado, con la anotación de hipoteca

hecha en primer lugar, se suspenderá la inscripción del segundo, hasta que se aclare el grado de preferencia.

Esto es con fundamento en los artículos 2982, 3013, 3015 y 3016 del Código Civil.

d) **Principio de Legitimación.**- Recibe el nombre de legitimación, ya que se supone o se presume, que todos los actos que son registrados son legales y para lograr este propósito, los registradores juegan un papel importante, decidiendo la suspensión, denegación o inscripción del documento.

En mi opinión considero, que este principio está auxiliado, por los artículos 3005 y en especial el artículo 3042, toda vez que nos señala los documentos sujetos a Registro, con la finalidad de imposibilitar la inscripción del testimonio.

Este principio se encuentra concretado en el artículo 3010 del Código Civil.- "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo.

Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o de 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 conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos 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 hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

e) **Principio de Tracto Sucesivo.**- Se establece en los artículos 3019 y 3020 del Código Civil.

El primero de ellos determina lo siguiente: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inmatriculación".

El artículo 3020 establece: "Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente".

Dentro de este principio se desprende el **Tracto Breve**, al respecto el artículo 3065 menciona:

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

f) Principio de Rogación.- La inscripción en el Registro Público será a petición de interesado, es decir, potestativo, esto significa que por ningún motivo, el registrador podrá realizar cambio alguno en el asiento.

Esta reconocido dicho principio por el artículo 3018 del Código Civil, el cual dispone:

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el

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

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con la nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

g) Principio de Especialidad.- El propósito específico de este principio, es determinar los bienes que serán objeto de inscripción, el nombre de los que intervienen en el acto, entre otros.

Por ejemplo: Tratándose de una hipoteca y varias fincas, en el testimonio se tendrá que especificar el porcentaje por el que responde cada una.

El fundamento legal lo encontramos en los artículos 2912 y 2913 del Código antes mencionado.

Otros artículos que son aplicables a este principio son los artículos 3061 del Código Civil y el 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El primero de ellos menciona los requisitos elementales que deben de contener los asientos de inscripción (libro o folio), deberán expresar una descripción completa del inmueble, el valor del inmueble cuando así sea necesario, en el caso de que sea una

hipoteca deberá de expresar, el monto, el interés pactado, el plazo, entre otros.

El artículo 63 del Reglamento invocado, amplía lo señalado por el anterior, determina por ejemplo que las inscripciones deben de contener la superficie clara y precisa, el número, ubicación, colonia, linderos, rumbos y colindancias, delegación, entre otros.

Esto es con la finalidad de poder inscribir adecuadamente los títulos que se presenten, en el caso que el título presentado careciera de alguno de los requisitos mencionados por los artículos anteriores, el registrador tendrá la obligación de suspender la calificación hasta en tanto no sea subsanado el error.

h) Principio de Consentimiento.- Dispone que es necesario, la voluntad del verdadero titular o la persona que actúe como su representante legítimo, para que los asientos inscritos en el Registro puedan sufrir algún cambio.

Este principio tiene aplicación en los artículos 3030 y 3031 del Código Civil.

Estos artículos se refieren específicamente a las cancelaciones de los mismos, el primero determina que "las

inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causa que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

El artículo 3031 menciona que es indispensable para que se pueda cancelar un asiento, que las partes eleven su consentimiento en escrita pública.

i) Principio de Calificación.- Constituye uno de los pilares fundamentales para el buen funcionamiento del Registro, es el apoyo de los Registradores para poder desempeñar su función correctamente.

Se define al Registrador, como "Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro Público de la Propiedad". (67)

(67) DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL. op. cit. pág. 639.

El artículo 3021 lo regula al establecer: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la

última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

D) SISTEMAS DE INSCRIPCION.

Para poder tener un control de todos los documentos que se presentan para inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, es necesario concentrarlos en un expediente particular, ya que de no existir esto, sería muy difícil poder saber el historial completo de algún inmueble.

Respecto a inmuebles, existen dos formas de inscripción, la primera de ellas es el archivo de libros y la segunda es el archivo de folios reales, este sistema sustituyó al anterior, ya que es considerado muy práctico, toda vez que permite dar información más rápida del estado jurídico de algún inmueble, a continuación daré una breve explicación acerca de estos dos sistemas.

El **archivo de libros**, fue instituido desde el año de 1871. Respecto a los bienes inmuebles corresponde las siguientes secciones:

SECCION PRIMERA A: En esta sección, se inscriben todas las transmisiones de propiedad, que consten en un documento auténtico, escritura por ejemplo: compraventa ante Notario.

SECCION PRIMERA B: Consta en ella los contratos privados, señalados por el artículo 2317 del Código Civil. Es necesario aclarar, que el último contrato privado inscrito en el Registro fue en el año de 1978, según datos proporcionados por la Institución. Esta área sirvió para poder regularizar algunos bienes inmuebles, que se encontraban sin antecedente.

SECCION PRIMERA C: Se inscribían las transmisiones de propiedad, que constaban mediante un procedimiento judicial. Por ejemplo: adjudicación por remate, sucesión judicial, etc.

S
E
C
C
I
O
N

S
E
G
U
N
D
A

En esta, se localizan, los gravámenes, hipotecas, limitaciones de dominio. Por ejemplo: las anotaciones preventivas de demanda, cédulas hipotecarias, fianzas, embargos administrativos o judiciales, etc.

S
E
C
C
I
O
N

DE

F
I
D
E
I
C
O
M
I
S
O
S

Fideicomisos de Transmisión

Fideicomisos de Garantía Hipotecaria

Para poder localizar la ubicación de algún inmueble, se utilizan directorios, conteniendo índices clasificados de la siguiente manera:

- a) Nombre del propietario en orden alfabético.
- b) Calles
- c) Colonias.

En mi opinión considero al sistema de libros, lento, ya que en muchas ocasiones, para poder consultar el estado jurídico en que se encuentra una finca, es necesario pasar de un libro a otro o de una sección a otra, implicando para el consultante, pérdida de tiempo y de dinero.

Con el paso del tiempo, en el año de 1979, fue substituido parcialmente por el Folio Real, sistema utilizado en la actualidad.

El Folio Real se define "como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros". (68)

Es necesario aclarar que solamente se mencionará algunas características del Folio Real Relativa a Bienes Inmuebles.

El Folio Real consta de tres partes, correspondiéndose un color a cada una:

- a) Inscripción de Propiedad color amarillo.
- b) Gravámenes, Hipotecas, Derechos Reales y Limitaciones de Dominio color rosa.
- c) Anotaciones Preventivas color verde.

Para mayor entendimiento de lo anterior, anexo a continuación una reproducción de un Folio Real Inmobiliario.

(68) COLIN SANCHEZ GUILLERMO. "Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa S.A., México 1985, pág. 122.

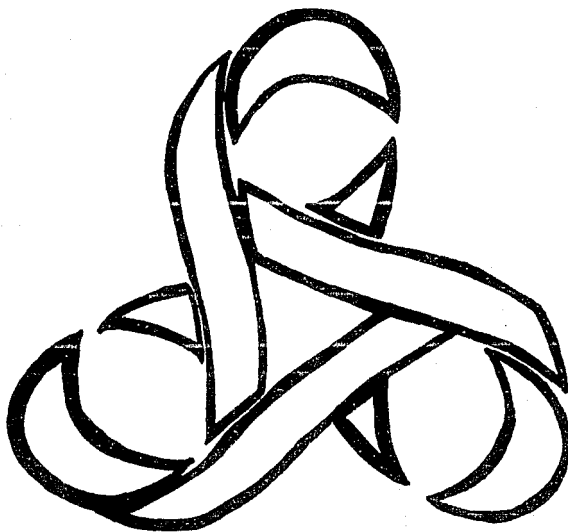
ASIENTOS DE PRESENTACION				RUBRICA DEL REGISTRADOR	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE			
D	M	A				

ASIENTOS DE PRESENTACION				RUBRICA DEL REGISTRADOR	GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE			
D	M	A				

ASIENTOS DE PRESENTACION				RUBRICA DEL REGISTRADOR	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
NUMERO DE ENTRADA	FECHA		CLAVE			
D	M	A				

E) LOGOTIPO DEL REGISTRO PUBLICO.

El Registro, su función medular, como se mencionó anteriormente radica, en dar seguridad jurídica y publicidad a los actos que son objeto de inscripción, por tal motivo existe la necesidad de poseer una imagen específica e identificable dentro de la esfera administrativa. Con la finalidad de cubrir esta necesidad se creó un logotipo, que identificaría a esta institución.



El significado de dicho logotipo, se explica de la siguiente manera: como primer punto representa a un triángulo, el cual refleja el equilibrio que debe tener todo acto jurídico, como resultado de la inscripción en el Registro.

El uso de este logotipo es obligatorio, en todas las publicaciones y correspondencias que se expiden por la Institución.

Por ejemplo:

- a) El Boletín del Registro Público.
- b) El Folio Real.
- c) Hoja de Motivo y Fundamento.
- d) Folio de Entrada y trámite.

Considero importante citar, algunas características de los incisos **c** y **d**, ya que los restantes fueron mencionados con anterioridad.

La hoja de motivo y fundamento, se utiliza cuando el Registrador suspende o deniega, la inscripción solicitada por no cumplir los requisitos exigidos.

El funcionario deberá de explicar en la hoja, el motivo por el cual está tomando la decisión de rechazar la inscripción.

Así también deberá de señalar el o los fundamentos legales en que apoya su decisión, esta hoja es firmada por el Jefe del Departamento y por el Registrador responsable.

Se anexa esta hoja al documento y se turna al Departamento de Calificación legal Especializada, en donde se tomará la decisión de revocar, confirmar o modificar la calificación del Registrador.

El folio de entrada y trámite se anexa al documento en el momento que es recibido por el departamento de Oficialía de Partes, esta asigna un control de entrada, con la finalidad de tener preferencia de otros derechos reales y determinar la prioridad en la inscripción.

La hoja debe de tener los siguientes requisitos:

- 1) El nombre del solicitante.
- 2) Denominación de la finca.
- 3) Antecedentes registrales.

4) Acto(s) jurídico(s) a registrar.

5) Titular(es) registrales.

6) Nuevo(s) titular(es).

Los últimos dos puntos son aplicables, para aquellos casos en donde se transmita la propiedad del inmueble, por ejemplo: una compraventa.

F) EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL AÑO DE 1993.

Ahora bien, para mayor entendimiento haré mención de algunas características de la forma en que se lleva a cabo el procedimiento inmobiliario en el Registro.

Primeramente, cualquier trámite que se quiera dar seguimiento en la Institución, se necesita ingresar al área de **Oficialía de Partes**, dando al documento un número de entrada y trámite, con la finalidad de dar prioridad y control a dicho acto.

Si el documento es para inscripción será turnado a las áreas inmobiliarias, dependiendo de los fedatarios que lo expidan ya que internamente el Registro cuenta con seis áreas.

Las primeras cinco reciben los documentos expedidos por los Notarios del Distrito Federal.

La última se encarga de recibir los documentos expedidos por Notarios Foráneos, Corredores Públicos y Afianzadoras.

Recibidos los documentos, se reparten entre los Registradores, mismos que calificarán integralmente, determinando su inscripción, denegación o suspensión, publicando en el Boletín Registral la procedencia o improcedencia del mismos.

En el primer caso procederá a inscribir el acto, debiendo de firmar el Registrador el asiento, para que surta efectos contra terceros.

En el segundo y tercer caso, turnará acompañado con la hoja de motivo y fundamento el documento al área Jurídica, el interesado tendrá a partir de la publicación en el Boletín Registral, 10 días hábiles para poder subsanar el error que contenga el documento.

En la Unidad Departamental de Calificación Legal Especializada (Jurídico), se realizará una segunda calificación integral al documento, el Dictaminador tiene la facultad de

confirmar, modificar o denegar la calificación del Registrador, pero siempre debe de fundamentar y motivar su decisión.

Procederá la suspensión cuando sea por omisiones subsanables. Por ejemplo: pago complementario.

Cuando se deniega la inscripción del acto, es por causas insubsanables en algunos casos, ya que en muchas ocasiones ingresan relacionados dos o más documentos pero al momento de ser turnados a las áreas, sucede que por algún motivo se separan. Por ejemplo: dos compraventas.

Cuando el error de un documento sea subsanado, ya no será turnado a Registrador como se hacía anteriormente, se tomó la decisión en los primeros meses del año en curso que documento que fuere turnado a Jurídico y subsanado se procederá a su inscripción, cumpliendo con su publicación en el Boletín Registral.

Si el área Jurídica confirmara la denegación o suspensión dada por el Registrador, el interesado tendrá derecho a interponer el Recurso de Inconformidad.

Este recurso se interpone en la actualidad ante una área especial, nombrada por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para conocer y resolver el recurso

interpuesto por él o los interesados, cuando sea procedente se turnará al Registrador para que proceda a su inscripción, en caso contrario será turnado el documento a Oficialía de Partes y se pondrá a disposición del interesado, previo pago de salida sin registro, conforme al artículo 77 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se publicará la resolución en el Boletín Registral.

En los primeros meses del año de 1992, se abre un nuevo sistema de informática, el cual según informes de la Institución, va a permitir en un futuro la información directa a Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, así como a Notarios Locales y Foráneos, Corredores Públicos, Instituciones de Vivienda y al Sector Financiero.

El instrumento idóneo para poder llevar a cabo esto son **las formas precodificadas**, las cuales significan acortar los tiempos de proceso de cualquier acto y que las inscripciones sean uniformes.

Es necesario aclarar que estas formas, son utilizadas únicamente para facilitar la inscripción de cualquier acto jurídico, ya que la calificación integral que hace el Registrador al documento, no será objeto de cambio alguno.

Dicho proceso de modernización, se puso en práctica desde hace algunos meses en el Registro Mercantil y según informes de este Registro, han dado agilidad en el despacho de los documentos, eliminando un poco las dilaciones y rezagos existentes.

Existen aproximadamente respecto al Registro Inmobiliario, 47 formas precodificadas, las cuales corresponden a las operaciones más comunes que se realizan en la Institución.

Cada una de estas formas contiene un acto específico el interesado al momento de ingresar el documento al Registro, anexará dependiendo de los actos a registrar, las formas previamente llenadas.

En seguida se muestra la forma precodificada I-16, la cual corresponde a la compraventa.

COMPRAVENTA

ANTECEDENTES REGISTRALES:

LIB.____ SECC.____ VOL.____

TOMO____ FOJA ____ PTDA____

FOLIO REAL: _____

POR ESCRITURA No.____ DE FECHA____ DE____ DE 199__ NOTARIO
 No.____ MUNICIPIO____ EDO.____ LIC.____ CONSTA
 QUE____ VENDIO A____ QUIEN COMPRO EL INMUEBLE
 DESCRITO EN ESTE FOLIO. PRECIO \$ _____

GENERALES _____

DERECHOS \$ _____ R.C.____ PARTIDA____ DE FECHA____

PAGO COMPLEMENTARIO \$ _____ R.C.____ PARTIDA____ DE
 FECHA____

MEXICO, D.F., A ____ DE _____ DE 199__

REGISTRADOR _____

INSCRIBIDOR _____

CAPITULO V

LA NECESIDAD DE OPTIMIZAR LA FUNCION REGISTRAL INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.

A) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Desde mi punto de vista, considero que el origen de la mayoría de los problemas que se presentan día con día en el Registro Público y en especial en la Materia Inmobiliaria y en Jurídico, es la falta de capacitación del personal.

Por lo que será imposible si no se toman medidas necesarias, llegar a lograr un desarrollo óptimo en el funcionamiento de la Institución.

Lo antes expuesto, lo apoyo en las siguientes bases:

Primeramente diré que uno de los problemas más alarmantes que vive la Institución en la actualidad, es el rezago de documentos, esto es en parte, porque los Registradores en muchos casos desconocen la mínima información que necesitan para ejercer sus funciones y esto se agrava aún más cuando el Jefe inmediato, está en igual situación.

En estos casos, los documentos se van dejando en el olvido, hasta que se presenta una persona que pueda auxiliar al Registrador, en otros se opta por buscar el mínimo error para mandar a Jurídico, esto da como resultado en los primeros la acumulación de trabajo y en el segundo, el Registrador se queda sin saber como resolver el acto presentado.

El atraso de documentos, con frecuencia se presenta también por parte de las Inscritoras, ya que ellas son las encargadas de realizar la transcripción del acto jurídico a registrar en los sistemas de inscripción, los cuales fueron mencionados en el capítulo anterior.

Cuando las Inscritoras desconocen las formas de realizar la inscripción, al igual que los Registradores, los guardan o en su caso se los devuelven al responsable, para que redacten el acto.

Respecto a Jurídico, la situación se complica un poco más, ya que en esta área se manejan actos jurídicos en materia Inmobiliaria, Mercantil, Mobiliaria y en materia de Personas Morales.

Siendo indispensable, en mi opinión, saber perfectamente cada una de las materias antes mencionadas, situación que no existe en Jurídico.

Anteriormente el trabajo de la área antes mencionada, se limitaba a hacer una segunda calificación al documento, pero con los cambios que se realizaron en los primeros meses del año en curso, se amplió su función a inscribir y registrar todos los documentos que hayan sido subsanados oportunamente.

El personal que ingresa a Jurídico no recibe ninguna capacitación, en muchas ocasiones a las personas de nuevo ingreso a la Institución se les hace responsable de una mesa en la cual se manejan las materias antes mencionadas, no existiendo por lo consiguiente ningún resultado favorable para la Institución.

B) HIPOTESIS DE INVESTIGACION.

Para poder obtener un desarrollo óptimo y un funcionamiento en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, es necesario e indispensable, que se proporcione capacitación a todos los niveles, de tal manera, que cualquier sistema de modernización que se implante tenga resultados positivos.

La hipótesis queda formulada del siguiente modo: "A mayor capacitación del personal, mayor funcionamiento en la Institución".

C) DESARROLLO DE LA INVESTIGACION.

Para poder llevar a cabo una investigación profunda, acerca de la situación que se presenta en el Registro Inmobiliario en la actualidad y para poder comprobar la hipótesis antes mencionada, fue necesario, realizar una recolección de datos, por medio de una encuesta.

De acuerdo a la definición que hace Raúl Rojas Soriano en su obra "Guía Para Realizar Investigaciones Sociales", la encuesta "consiste en recopilar información sobre una parte de la población denominada muestra". (69)

Los instrumentos por medio de los cuales se puede realizar una encuesta son el cuestionario y la cédula de entrevista.

Para desarrollar la presente investigación se utilizó el segundo, ya que me permitió obtener mayor información y aclarar las dudas sobre las preguntas que formulé.

Esta cédula de entrevista, consta de 10 preguntas, las cuales fueron aplicadas a los Registradores y Jefes Departamentales que laboran en la actualidad en la Institución, ya que con la

(69) ROJAS SORIANO RAUL, "Guía Para Realizar Investigaciones Sociales", Textos Universitarios, México 1982, pág. 137.

modernización que se pretende llevar a cabo en el Registro, el problema de las Inscriptoras será subsanado en gran parte.

Anexo a continuación, un ejemplo de la entrevista en la forma que fue aplicada.

- 1.- ¿Considera usted necesaria la capacitación para un desarrollo óptimo de la Institución?
- 2.- ¿Cree usted, que la falta de capacitación origina problemas en el funcionamiento de la Institución?
- 3.- ¿Por la falta de capacitación, cuáles problemas se originan?
- 4.- ¿Recibió capacitación para poder desempeñar sus funciones correctamente?
- 5.- ¿Cuándo fue la última capacitación que se le impartió?
- 6.- ¿Cuáles temas son objeto de impartición?
- 7.- ¿La capacitación que recibe, se le impartió en forma general o particular?
- 8.- ¿Esta capacitación se la transmite a su personal?

9.- ¿Qué porcentaje aproximado asistió o asiste a la capacitación, en su área?

10.- ¿En su opinión, cree que el sistema de modernización, que se inicia con las formas precodificadas, dará el resultado esperado, aunque no se haya subsanado el problema de la falta de capacitación?

D) SUMARIO DE RESULTADOS.

Los resultados, que serán citados a continuación, corresponden a las seis áreas Inmobiliarias y a Jurídico, éste último como se mencionó anteriormente, no solamente conoce de asuntos sobre materia Inmobiliaria, considero que necesita un cambio para su buen funcionamiento, en virtud de haber adquirido recientemente una nueva actividad.

Aproximadamente, el número de Registradores y Jefes de estos siete departamentos son treinta y ocho, de los cuales el setenta por ciento accedió a contestar las preguntas antes citadas.

Respecto a la primera pregunta, las opiniones se dividieron, algunos mencionaron, que si es necesario capacitación para un desarrollo óptimo, un porcentaje menor, respondió, que existe un Reglamento el cuál es necesario y suficiente para lograr un

desarrollo óptimo, los problemas existentes no son por la falta de capacitación, sino por no existir personal suficiente.

En mi opinión, es una respuesta justificativa, ya que es innegable el problema que existe, toda vez el Reglamento no contempla todas las formalidades que deben de reunir los documentos para que puedan ser registrados, ni que requisitos se deben de cumplir, es muy diferente la teoría a la práctica.

En la pregunta número dos, los entrevistados, contestaron, que origina grandes problemas, pero la falta de interés del personal y la apatía de los mismos es determinante para el buen funcionamiento de la Institución.

Se respondió de la siguiente manera la pregunta número tres: Los problemas más importantes que se originan por la falta de capacitación son:

- 1) El rezago de documentos.
- 2) La mala información que se da a la persona que lo solicite.
- 3) Las quejas que se originan por la información incorrecta.

4) El constante rescate de documentos que se turnan a Oficialía de Partes por su improcedencia equivocada.

5) La inscripción incorrecta de los actos.

6) El extravío de documentos.

7) La demora en la atención al público.

Respecto a la pregunta número cuatro, se mencionó que la gran mayoría de los que ingresan a la Institución, van aprendiendo con el paso del tiempo, otros más preguntan o se documentan.

Las preguntas cinco, seis y siete, fueron contestadas mediante una circular que se me proporcionó, en la cual se les convocaba a los Registradores y Jefes Departamentales, para que asistieran al "Curso de Capacitación Dirigidos a los Registradores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio", en materia Inmobiliaria, con fecha 7 de Agosto de 1992, siendo esta la última capacitación se ha recibido, su duración fue de dos horas durante ocho días, se aplicó en forma general y no obligatoria.

Los temas que impartieron en el curso de capacitación, fueron los siguientes:

Tema I.- El Registro Público de la Propiedad.

Tema II.- EL Procedimiento Registral.

Tema III.- Certificaciones.

Tema IV.- El Recurso de Inconformidad y otros Medios de Impugnación.

Tema V.- Inscripción de Actos Jurídicos relativos a la Propiedad.

En la pregunta ocho, se mencionó, que los conocimientos que se adquieren, no se transmiten al personal, ya que no existe el tiempo necesario y es la obligación de cada uno de los que laboran en estos departamentos, saber en que consiste su función y saberla desempeñar correctamente.

Mencionaron respecto a la pregunta número nueve que el índice del personal que recibió la capacitación antes mencionada fue muy bajo y que en la actualidad no se imparte capacitación.

En la pregunta diez existió unanimidad de respuestas, se consideró que es necesario e indispensable para una modernización, capacitar cuanto antes al personal.

E) APORTACIONES.

Para poder contribuir a una modernización y adquirir un fortalecimiento en la Institución, es necesario en mi opinión:

a) El Servicio Social sea obligatorio realizarlo en la Institución, para cualquier persona que quiera ingresar a la misma.

Durante este período se enseñaría el manejo, no solamente de una área específica, por ejemplo, en el caso de los Pasantes en Derecho, propongo, primeramente enseñar cada una de las unidades departamentales con las que cuenta el Registro Público de la Propiedad, los campos de acción de cada una de ellas, posteriormente con la ayuda de un Registrador, se le enseñará a calificar los documentos más esenciales y que ingresan con mayor frecuencia a la Institución, el Registrador supervisará el trabajo del auxiliar.

Un ejemplo de los documentos que ingresan con mayor frecuencia al Registro son las compraventas, el prestador deberá de calificar integralmente el documento así como saber que requisitos se necesitan para su inscripción, tales serían:

1.- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio.

2.- Declaración para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y pago provisional del Impuesto Sobre la Renta, por su enajenación.

3.- Declaración para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y Aviso de Enajenación.

4.- Constancia de no adeudo, conforme a lo establecido por el artículo 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

5.- Avalúo.

b) Propongo en segundo término, las Reuniones de capacitación, en donde debe de existir una retroalimentación.

Para este tipo de reuniones he escogido un método de presentación con la utilización de un Rotafolios, el cual considero que tiene varias ventajas con relación a otros medios didácticos, ya que es un método audiovisual muy económico, fácil de preparar, de transportar y mantiene fijas las ideas a lo largo de la exposición.

Este Rotafolios, estará compuesto de varias láminas según se trate la reunión, en primer término será impartida a los Jefes Departamentales y estos serán responsables de impartir esos

conocimientos a su personal, con la finalidad de obtener un desarrollo óptimo en la Institución.

En estas reuniones, expondrán los problemas existentes sobre los documentos, darán su opinión apoyándola siempre en fundamentos legales, con esto habrá mayor preocupación de estudiar y encontrar suficientes bases para defender su postura, cada uno dará su opinión y se buscará una solución acorde a lo establecido en el Derecho.

Deberán de realizarse una vez por semana para los Jefes y cada quince días para los Registradores, ya que los primeros son los encargados del buen funcionamiento de sus áreas.

Cada uno de los Departamentos tendrá un **Rotafolios**, en él constarán las ideas principales de la reunión.

c) La tercera y última aportación, consiste en Otorgar Estímulos al personal, ya sea en especie o en dinero.

Estos estímulos serán otorgados cada mes a la área que tenga menor número de documentos, errores en las inscripciones, y al personal más capacitado.

Con lo antes mencionado se acabaría con la apatía y falta de interés del personal, teniendo como finalidad un mejor

funcionamiento de la Institución. En caso de que no existiera recursos necesarios para otorgar estímulos, se podría dar un día al mes de dispensa, solamente para aquella área que este desempeñando correctamente sus funciones. El Jefe junto con el personal planeará que día corresponde a cada uno.

Las aportaciones, antes mencionadas, proporcionarían desde mi punto de vista las siguientes ventajas:

Por lo que respecta al Servicio Social, se tendrían aproximadamente seis meses, para poder capacitar al personal, se les enseñaría perfectamente la ubicación de todas las áreas que componen el Registro, hasta aprender a calificar los documentos que se le presenten.

Las reuniones de capacitación, permitirían conocer los problemas que se presentan en los documentos y aprender a resolverlos, creando con esto un criterio unánime entre todos y dar soluciones a aquellos documentos con alguna dificultad.

Otra de las ventajas es que permitirían que el personal se actualice día con día, evitando con ello lo que existe hoy en la Institución.

Los estímulos, otorgados proporcionarían un bienestar al personal y cada uno de ellos desarrollaría su potencial al máximo.

CONCLUSIONES

PRIMERA: Los primeros indicios de publicidad que existieron, son los contenidos en fragmentos bíblicos, en donde el acto se realiza en forma consensual y en presencia de las personas que estuvieron en el lugar.

SEGUNDA: Entre los griegos, la publicidad no alcanzó grandes logros, solamente existían los registros, que permitían conocer la situación de algún inmueble, con relación a las hipotecas, las cuales no era necesaria su inscripción, para que surtieran efectos en contra de terceros.

TERCERA: En Egipto se crean oficinas especiales, las cuales desempeñan las funciones de un Registro, en donde por primera vez, existen funcionarios semejantes a los Registradores de hoy en día.

CUARTA: En Roma solamente existieron, formas de transmisión de la propiedad, siendo estas la mancipatio, la in iure cessio, la usucapio, entre otras, las cuales pertenecían al Derecho Civil y la traditio, al Derecho de Gentes.

QUINTA: Se establece en Australia, un sistema de registro por Sir Robert Richard, nombrándolo "Sistema del Torrens", este sistema considera, que al momento de adquirir una finca es necesario su

registro. En la actualidad en Australia se realiza mediante el procedimiento de inmatriculación, evitando con esto la doble titularidad sobre una misma finca.

SEXTA: En Alemania, anteriormente, la transmisión de propiedad, tenía lugar en el inmueble, en presencia de testigos, los cuales variaban dependiendo del tamaño de la finca, las dos formas de transmisión que fueron utilizadas eran el Thinx y el Auflassung. Posteriormente se implantó un Registro Constitutivo en donde para la inscripción de los actos, se realiza en una hoja registral, la cual es equiparable al folio real.

SEPTIMA: Los primeros antecedentes de Francia se originan en el Código Civil de 1840, no siendo necesaria la inscripción en el Registro, ya que el acto por sí solo obligaba a las partes que intervinieran, se llevaba el sistema de folio personal y solamente cuando se quería producir efectos en contra de terceros era necesaria su inscripción, en el año de 1921, se llevó el sistema de transcripción, rigiéndose en la actualidad por la Ley del 4 de Enero de 1955, la cual establece el principio de prioridad, el Conservador desempeña las mismas funciones que un Registrador, se utilizan dos formas de registros, las cuales son: fichero por persona y ficheros reales.

OCTAVA: Primeramente en España se desarrollan formas de publicidad, entre las cuales se encuentra la robración, la cual tiene como finalidad proteger al comprador, después de fallidos intentos, es hasta el año de 1861, en donde se instaura un Registro Inmobiliario, el cual tenía como finalidad, dar a conocer al interesado la situación del inmueble. En el sistema español, es necesario para que el acto surta efectos en contra de terceros, que éste, se encuentre debidamente inscrito en el Registro.

NOVENA: Se considera fuente directa del sistema mexicano, el español y para ser más preciso, los oficios de hipotecas. Las bases para la constitución del Registro Público de la Propiedad, fue el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y es hasta el año de 1871 cuando se expidió un Reglamento especial, creándose con el paso del tiempo en el año de 1979 en folio real, siendo la actualidad el sistema más avanzado con que cuenta la Institución.

DECIMA: El Derecho Registral, es el conjunto de normas jurídicas, que regulan la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre un inmueble y sus efectos que adquiere con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

DECIMAPRIMERA: Las características del Derecho Registral, se resumen en tres, la primera señala que se trata de un Derecho

Público y Privado, la segunda radica, en que se trata de un Derecho Local y la última de un Derecho Limitado.

DECIMASEGUNDA: La finalidad del Derecho Registral, es proporcionar seguridad al derecho registrado desde el momento de su inscripción. Se relaciona con el Derecho Civil, Notarial, Constitucional, Administrativo entre otros.

DECIMATERCERA: El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, cuya finalidad principal, es otorgar a todos los actos que la ley prevee como inscribibles, publicidad frente a terceros, generando seguridad jurídica, otra de sus finalidades, es proporcionar información de las inscripciones que cuenten en los sistemas de inscripción.

DECIMACUARTA: Para que el Registro Público de la Propiedad pueda desempeñar sus funciones, es necesario que se apoye en los Principios Registrales, ya que los mismos explican el contenido y funcionamiento del mismo.

DECIMAQUINTA: Los sistemas de inscripción que se utilizan hoy en día en el Registro Público de la Propiedad son dos. El primero de ellos fue instituido en el año de 1871, siendo el archivo de libros, el cual se encuentra dividido dependiendo del acto que se quiera inscribir y de la autoridad que lo solicite. Posteriormente se instituyó,

parcialmente por el folio real, en donde todos los cambios que sufre un inmueble, se encuentran inscritos en un mismo expediente.

DECIMASEXTA: El Registro, cuenta con una imagen propia que lo distingue dentro de la esfera administrativa, la cual representa un triángulo, que significa el equilibrio que se debe de tener como resultado de la inscripción del acto en la Institución.

DECIMASEPTIMA: Es indispensable, para cualquier documento que se quiera inscribir en el Registro, ingresarlo en Oficialía de Partes, esta área asignara al mismo un número de entrada y trámite, con la finalidad de dar prioridad al acto y control al documento.

DECIMAOCTAVA: El documento será turnado, dependiendo del fedatario que lo expida, al área inmobiliaria, en donde se calificará integralmente el documento, determinando su inscripción, suspensión o denegación.

DECIMANOVENA: Cuando se deniegue o suspenda la inscripción se turnará el documento a Jurídico, en donde se calificará por segunda ocasión, teniendo la facultad de confirmar, modificar o denegar la calificación dada por Inmuebles.

VIGESIMA: Cuando el interesado, no esté conforme con la resolución tomada, tendrá el derecho de interponer el Recurso de

Inconformidad, cuando sea procedente su inscripción será enviado a registro, en caso contrario se turnará a Oficialía de Partes y se pondrá a disposición del interesado previo pago de derechos correspondientes por salida sin registro.

VIGESIMAPRIMERA: En el año de 1992, se abre una nueva área en el Registro, la cual va a permitir grandes avances en el desarrollo y buen funcionamiento de la Institución, el instrumento para lograrlo son las formas precodificadas, que tiene como objetivo acortar el tiempo del proceso y realizar inscripciones uniformes, existiendo para Inmuebles aproximadamente 47 formas.

VIGESIMASEGUNDA: Para poder lograr el avance esperado por la implementación de las formas es necesario que se acabe con el problema que origina el mal funcionamiento de la Institución, el cual es, la falta de capacitación a todos los niveles.

VIGESIMATERCERA: Es necesario, que el Servicio Social sea obligatorio realizarlo en la Institución, para aquellas personas que deseen laborar en ella.

VIGESIMACUARTA: Realizar reuniones de capacitación, utilizando un rotafolios, ya que mantiene fijas las ideas a lo largo de la exposición.

VIGESIMAQUINTA: Es necesario otorgar estímulos al personal, con la finalidad de que desempeñen mejor su labor.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

=== LIBROS ===

- 1.- ARGENTINO I NERI, "Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial", Vol. 6 Registros, Ediciones Depalma, Buenos Aires 1973.
- 2.- BRAVO VALDES BEATRIZ, BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, "Primer Curso de Derecho Romano", Editorial Prax México, 1985.
- 3.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Editorial Porrúa, S.A. México 1978.
- 4.- CASTRO MARROQUIN MARTIN, "Derecho de Registro", Editorial Porrúa, S.A., México 1962.
- 5.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO, "Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa, S.A. México 1985.
- 6.- CRISTOBAL MONTES ANGEL, "Principales Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria", Caracas 1964.

- 7.- DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO,
"Curso de Derecho Registral",
Facultad de Jurisprudencia, Universidad
Autónoma del Estado de México.
- 8.- DIEZ PICAZO LUIS, "Fundamentos del Derecho Civil
Patrimonial", Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid 1978.
- 9.- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, Editorial
Libros de México, S.A., 1978.
- 10.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO, "El Derecho
Privado
Romano", Undécima Edición, Editorial Esfinge, S.A.
México 1992.
- 11.- GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO,
"Estudio de Derecho Hipotecario Español y
Derecho Civil", Ministerio de Justicia,
Madrid 1952.
- 12.- MARIN PEREZ PASCUAL, "Introducción al Derecho
Registral", Editorial Revista de Derecho Privado,
Madrid.

- 13.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO,
"Derecho Registral", Tercera Edición,
Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
- 14.- PEREZ LASALA JOSE LUIS, "Derecho Inmobiliario
Registral", Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1965.
- 15.- PETIT EUGENE, "Tratado Elemental de Derecho Romano",
Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1992.
- 16.- ROCA SASTRE MA. RAMON, "Instituciones de Derecho
Hipotecario", Segunda Edición, Tomo I, Bosch, Casa
Editorial - Apartado 928 - Barcelona 1945.
- 17.- ROJAS SORIANO RAUL, "Guía para realizar
Investigaciones Sociales", Textos Universitarios,
México 1982.
- 18.- SANTA BIBLIA, Sociedades Bíblicas Unidas, México 1920.

=== REVISTAS ===

- 1.- ASTUDILLO URSUA PEDRO, et-at, "Revista de la Facultad
de Derecho de México", Tomo XXIV, Primera Edición
1974, Dirección General de Publicaciones, México 20,
D.F. Núms. 93-94.

- 2.- CASTRO MARROQUIN MARTIN, "Reorganización y Unificación del Derecho del Registro", Foro de México Nos. 110-111, Mayo-Junio de 1962.
- 3.- FUENTES SANCHEZ NARCISO DE, "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", Año XLIX, Noviembre-Diciembre, Núm. 499, Imprenta San José.
- 4.- PIETRI ALEJANDRO, "Revista de Derecho y Legislación", Año XLV, Números 536-538, Tomo Cuadragésimo Quinto, Tipografía Carrido Caracas, Enero-Marzo 1956.

=== DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS ===

- 1.- CABANELLAS GUILLERMO, "Diccionario de Derecho Usual", Buenos Aires, Ediciones Arayú 1953-1954.
- 2.- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, 12a, Ed. Editorial Heliasta.
- 3.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXIV Real-Retr, Editorial Bibliográfica Argentina, 1967.
- 4.- PINA VARA RAFAEL DE, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, S.A., México 1989.

=== CIRCULARES ===

- 1.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO, "Circulares", Dirección General de Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, Editorial Libros de México, S.A., 1978.

=== CONFERENCIAS ===

- 1.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO OTHON, Dirección General del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, Primer Ciclo de Conferencias, 10 de Agosto de 1978.

=== CONGRESO ===

- 1.- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL, 3er. Congreso Nacional del Derecho Registral en la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, 13-Noviembre-1978, Editorial Libros de México, S.A.

=== LEGISLACION ===

1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,

60a. Edición, Editorial Porrúa, S.A.,

México 1991.

2.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS

MEXICANOS, Editorial Trillas, S.A. de C.V. Junio de 1991.