



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

100
1270 8/11
ACATLAN
2078
ATZ
MEX

LA NECESIDAD DE LA INSCRIPCION DE LOS BIENES
INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD PARA GARANTIZAR SU SEGURIDAD
JURIDICA.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JUAN FRANCISCO GARCIA ESCAMILLA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1994



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.

A MIS PADRES

Y EN ESPECIAL A MI MADRE: PAZ ESCAMILLA
QUE ME AMARON ANTES DE CONOCERME Y QUE LES COSTE
TANTAS LAGRIMAS, LES DOY LAS GRACIAS, YA QUE CON
SUS CONSEJOS Y LA BUENA CRIANZA ME ENCAMINARON
POR LOS PASOS DE LA VIRTUD, Y DE LA SUPERACION
PERSONAL.

A MI ESPOSA AMALIA

YA QUE DONDE QUIERA QUE VA ELLA SIEMPRE LLEVÁ SU
HOGAR, AUNQUE SOBRE SU CABEZA NO HAYA MAS TECHO
QUE EL CIELO Y AUNQUE LA LUCIERNAGA SEA EL UNICO
FUEGO QUE BULLA A SUS PIES ENTRE EL CESPED FRIO
DE LA NOCHE, EL HOGAR ESTARA SIEMPRE DONDE ELLA
ESTE.

A D I O S

QUE GRACIAS A SUS BENDICIONES Y AMPARO SE PUEDE
LLEGAR A OBTENER EL EXITO. DESEADO.

A MIS HIJOS

MIRIAM IXCHEL Y ALEJANDRO, QUE SIRVA DE
EJEMPLO EN SU SUPERACION PERSONAL EN CUALQUIER
ACTIVIDAD PROFESIONAL QUE ELLOS QUIERAN
REALIZAR.

AL MAESTRO

LIC. GERARDO SEPULVEDA MARIN, POR SU
ASESORAMIENTO INCONDICIONAL PUDE REALIZAR ESTE
TRABAJO DE TESIS, GRACIAS POR TU APOYO (AMIGO).

A MIS HERMANOS

**PATRICIA, FELIPE, RITA, LETY, ROSA, CON CARÍO
Y AFECTO.**

A LA UNIVERSIDAD

**POR SER LA MADRE DEL CONOCIMIENTO DONDE TODOS
ENCONTRAMOS LA LUZ DEL SABER.**

P R O L O G O

El trabajo que se presenta, titulado Dogmática Jurídica del Endoso en Procuración, se realiza haciendo un estudio a fondo del endoso en general, definición, sus conceptos -- jurídicos y su sistematización, así como de las diferentes formas de transmisión de la cual son objeto los títulos de crédito determinando la esencia o concepto en numerosas aportaciones doctrinales que han tratado el tema, y enfocandolo con absoluto apego al contenido de nuestra legislación mercantil -- vigente.

El objetivo primordial del actual estudio, es hacer un análisis del "Endoso en Procuración", encaminado a hacer notar que es un verdadero mandato mercantil, constituido a favor del endosatario, que por razón de los actos que realiza, se puede ubicar como este tipo de actos jurídicos. Por lo que se investigó con el propósito de analizar el endoso.

La exposición aludida, considero que como todas -- las licenciaturas, y como razón lógica el hombre como un diseño no acabado, necesita superar y aprender día con día, por con siguiente es prescindible en la carrera profesional, la preparación y actualización basada en la persistencia que dá con -- el tiempo la práctica.

I N D I C E

PAG.

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

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1	ANTIGUEDAD	1
1.2	EVOLUCION	9
1.3	INFLUENCIA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD MEXICANA ACTUAL	15

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

2.1	PROCEDIMIENTO ALEMAN	22
2.2	PROCEDIMIENTO AUSTRALIANO	32
2.3	PROCEDIMINETO ESPAÑOL	38

CAPITULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1	PRINCIPIOS DE INSCRIPCION	51
3.2	PRINCIPIOS DE PRIORIDAD	51

	<u>PAG.</u>
3.3. PRINCIPIOS DE LEGALIDAD	56
3.4. PRINCIPIOS DE BUENA FE	63
3.5. PRINCIPIOS DE ROGACION O INSTANCIA	67
3.6. PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD	70
3.7. PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD	74
3.8. PRINCIPIOS DE CONSENTIMIENTO	79
3.9. PRINCIPIOS DE LEGITIMACION	81
3.10. PRINCIPIOS DE TRACTO SUCESIVO	88

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA REGISTRAR UN BIEN INMUEBLE

4.1. PRESENTACION	92
4.2. CALIFICACION	93
4.3. CLASIFICACION	96
4.4. PAGO DE DERECHO	103

CAPITULO V

LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS EFECTOS CONTRA TERCEROS

5.1. LA INSCRIPCION OBLIGATORIA	105
5.2. LA IMPORTANCIA JURIDICA	105

CONCLUSIONES 107

BIBLIOGRAFIA

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

El Registro Público de la Propiedad, es una institución de lo más compleja que ejerce una función en el Campo del Derecho, apoyado con la cuestión Notarial.

Desafortunadamente en México no ha habido profundidad en su análisis, para una obtención rápida y -- eficaz, respecto a un inmueble que esta Registrado según el mismo Testimonio (Escritura) que ostenta el dueño, -- por los constantes cambios que ha tenido el Registro -- Público de la Propiedad de 5 años a la fecha y no definir un sistema de consulta y de inscripción debidamente optimizado.

En el capítulo Segundo se habla de la influencia y experiencia que aportaron los Países como: Alemania, Australia y los Españoles de los cuales en el Registro Público de hoy, los tomó como ejemplo para poder llevar a cabo operaciones de compraventa o gravámenes, en su caso (hipotecas).

Corresponde hablar en el capítulo tercero: sobre lo que de los cuales nos determinará, la autenticidad - de lo que se pretende registrar.

En cuanto al capítulo Cuarto se describe como se obtiene una inscripción, ante la Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ----

tiene la obligación de inscribir al nuevo dueño del inmueble, motivo de una compraventa, o de algún otro acto-Jurídico, motivo de inscripción.

En el Capítulo Quinto se resalta la importancia-Jurídica y la obligación (terceros) de los compradores-de buena fe que debidamente hayan inscrito el inmueble-del cual han adquirido libre de algún gravámen, en caso de que lo hubiera, saber la causa que lo origino; en -- dicho capítulo se expone un ejemplo real que me permite resaltar, el porque de la importancia que deba estar -- inscrita ante dicha Institución:

a).- El Sr. Erasmo García González; le compra-al Sr. Victor Hernández Ávalos, quién éste a su vez con el consentimiento de su esposa le venden un inmueble -- ubicado en la Calle de Colima # 330, Colonia Roma, en - México, Distrito Federal.

b).- El Notario, solicita ante el multicitado-Registro Público de la Propiedad, un Certificado de Li-bertad de Gravámenes con aviso preventivo tal como lo-- dispone el Artículo 3016 del Código Civil vigente para-el Distrito Federal, y ante la Tesorería el informe de-Adeudo respecto al estado que guarda el inmueble en --- cuanto a las contribuciones de predial, agua y alguna - otra cooperación.

d).- Después de acreditar lo anterior y haber recibido la contestación tanto del Registro Público de la Propiedad con respecto al Certificado de Libertad de Gravamen del cual se certifica que a la fecha no existe inconveniente legal de poder llevar a cabo la operación de Compra-Venta, se citan a las partes ante la Notaría solicitada, quedando asentada dicha operación ante la escritura pública 15555 Volumen 355 de fecha 15 de octubre/85.

e).- El Comprador, después de tres meses acude ante la Notaría antes mencionada, quien le manifiesta-- al Notario que por convenir a sus intereses el inscrib
irá el Testimonio ante dicha Institución. Por razones - de trámite en la escritura por un error involuntario -- existe un error en cuanto a su redacción de la misma y es rechazada, sin que el Comprador pueda percatarse de dicha anomalía.

f).- El Vendedor Víctor Hernández Ávalos, reci
be una visita de un actuario, y donde le manifiestan -- que con anterioridad a esta fecha él firmo unos pagares como aval de su hijo Alejandro Hernández Tapia, donde - le ponen los documentos a la vista y reconoce que es la firma de los documentos, por lo que le manifiestan que- en este acto su propiedad ha quedado embargada para ga
rantizar la deuda que su hijo contrajo y que el firmo- como aval de dicho crédito.

g).- Los Abogados; solicitan ante el Juzgado - se sirvan girar sus apreciables órdenes para que se --- gire oficio ante la Institución del Registro Público de la Propiedad y se pueda inscribir el embargo trabado en contra de la propiedad del Sr. Víctor Hernández Ávalos. Dicha solicitud se inscribe sin ningún problema ante la multicitada Institución del Registro Público de la Propiedad, haciendo las anotaciones correspondientes al -- caso.

Con este ejemplo se pretende resaltar el porque es tan importante inscribir operaciones de buena fe, y que por un error involuntario del comprador y por su -- falta de conocimientos respecto A LA NECESIDAD DE LA - INSCRIPCION DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PU-- Blico DE LA PROPIEDAD PARA SALVAGUARDAR LOS INTERESES - DE LOS COMPRADORES DE BUENA FE.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 ANTIGÜEDAD.-- Es necesario primeramente, conocer dentro de la evolución histórico-jurídico, como se formó el Registro Público, y cuál fue su evolución hasta llegar a nuestro actual derecho positivo mexicano.

El panorama histórico lo iniciamos en Roma,-- ya que como todos sabemos es la fuente principal de -- nuestras instituciones jurídicas, y la que nos ha dado la base para fincar nuestro actual derecho.

La historia de las sociedades primitivas de-- muestra que la propiedad atraviesa en general tres fases bien distintas: la comunidad agraria, cuando el -- terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o gens; después, la propiedad familiar, - cuando cada familia llega a ser única propietaria de - cierta extensión de tierra que se trasmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia, y por - último la propiedad individual cuando el terreno perte-- nece no ya a una tribu o a una familia, sino a cada -- ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tie-- rras de las cuales es propietario exclusivo

Si bien es cierto, que en el derecho Romano - no existió, la publicidad registral, si existieron for

mas especiales de adquisición de la propiedad, de ahí, que es importante señalar como estaba estructurada y organizada en una forma general, la propiedad del pueblo Romano.

En Roma la propiedad está organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas, los Romanos sólo admiten una clase de propiedad el "dominium ex jure quiritum" que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse: Una de dos, o es propietario o no lo es. El derecho civil da al propietario como sanción de su derecho, una acción in rem, la "reivindicatio", ésto quiere decir que todo propietario desposeído puede hacer valer contra todo detentador su derecho de propiedad para obtener la restitución de la cosa que le fue quitada, ya sea mueble o inmueble pero considerada a título particular.

En la época clásica los modos de adquirir la propiedad a título particular se dividían en dos grupos:

a) Los establecidos por el derecho civil son: La Mancipatio, la in jure cessio, la Usucapio, la Adjudicatio y la lex.

b) Las que provienen del derecho natural o del derecho de gentes; ésto es, la traditio y cierto número de causas especiales que enumeran los textos sin sujetarlos a un principio común.

Del primer grupo sólo hare mención de la Mancipatio y de la in jure cessio porque suponen el acuerdo previo de dos partes, queriendo operar del uno al otro una transferencia de propiedad, y realizándola -- con ayuda de las formas civiles.

Dentro del segundo grupo o sea las que provienen del derecho natural, sólo hablaré de la Traditio.

LA MANCIPATIO.- Se realiza "per eaes et libram" por medio del cobre y de la balanza. Es una venta ficticia, imaginaria venditio (Gayo, I & 119).

Existía únicamente respecto de la "res Mancipi", no importando que se tratase de bienes muebles o inmuebles. "Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que se celebren".

El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanzas -- todos deben de ser púberos y disfrutar del commercium, -- es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición que era incomoda e imposible de cumplir no era exigida. El Adquirente entonces, coge con la mano la cosa objeto-

de la mancipación y declara ser su propietario según-- el derecho civil por haberla comprado con ayuda del -- cobre y de la balanza. Finalmente, golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre que entregaba al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad.

Estas formalidades encuentran su explicación-- en el derecho primitivo, y por eso, probablemente los cinco testigos representaban las cinco clases del pueblo, el que estaba llamado a consagrar la adquisición, en cuanto al portabalanza, su presencia viene de que -- en el origen el metal que servía de precio en las ventas se apreciaba por su peso, pues era preciso pesar -- las piezas de cobre; que eran las únicas que estaban-- en uso. De manera que esta operación, indispensable -- en una venta verdadera, debía reproducirse en el estado de ficción, en una venta imaginaria. Por último,-- este acto completo le venía su nombre del hecho del -- adquirente que cogía con la mano el objeto de la mancipación.

El efecto de la mancipación era un traspaso -- inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición, porque las palabras pronunciadas por el adquirente aseguraban un derecho actual y verdadero. Es menester aclarar que la -- mancipación no dá la posesión, y el adquirente posee -- tan solo, si la cosa le ha sido entregada.

LA IN JURE CESSIO.- Este modo de adquirir se remonta, lo mismo que la mancipación a una época muy antigua y sin duda anterior a la ley de las doce tablas. Mientras que la mancipación se realiza entre particulares, la in jure cessio exige la presencia del magistrado, este juicio reunía las siguientes formalidades; El "in jure cedens" (cedente) o sea el demandado, y el -- "vindicans" o sea el demandante o adquiriente, comparecían in jure, es decir, delante del tribunal del pretor en Roma y del presidente en la provincia. La cosa -- debe de estar presente, siendo un bien inmueble, era menester transportarle a estos lugares, aunque también es probable que en la época clásica no fuese exigida esta condición, pero se podía llevar un fragmento que representase al inmueble. El adquiriente poniendo -- entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el derecho civil y el magistrado pregunta después al cedente, si opone alguna pretensión contraria. Si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado lo sanciona -- adicit, y declara propietario al adquiriente.

La in jure cessio no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina in jure por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del -- demandante.

"Gayo lo llama una legis actio, y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición porque, no teniendo nada propio tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo".

Los efectos que origina la in jure cessio es la de transferir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa, como en la mancipación el término y la condición no pueden suspender el efecto de esta - - traslación, porque el adquirente afirma que actualmente es el propietario. En cuanto a la posesión sólo le pertenece luego que exista la tradición.

La in jure cessio era aplicada a la res mancipi; pero su uso era menos frecuente que la mancipación por exigir la presencia del magistrado. También se aplicaba a la res necmancipi aunque se empleaba más que para nada, para la constitución de ciertos derechos reales a los cuales era imposible aplicar la mancipación: Tales eran el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas

Esta forma de adquirir la propiedad se emplea hacia el fin del siglo III, ya que desaparece en la época de Justiniano.

LA TRADICION.- Era aplicada a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Esta es la más importante de los modos de adquirir del derecho de gentes, descansa sobre una idea muy sencilla.

Si un propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente, esto quiere decir, de que no basta para -- transmitir la propiedad de una cosa la sola voluntad -- de las partes contratantes, sino que se requiere además la tradición de la cosa, o sea la transmisión de la po sesión. Mientras que en la ocupación sólo interviene una persona, aquí en cambio se encuentran dos: El tradens, que se deshace de la posesión y el accipiens, -- que al recibirla, se hace propietario.

La tradición se integra de dos elementos - -- esenciales:

- a) La intención de enajenar y de adquirir.
- b) La remisión de la posesión.

La intención de enajenar y de adquirir.- Es - el elemento esencial sin el cual la tradición no transfiere la propiedad, consiste en la conformidad de las dos partes: la primera, el tradens, tiene la voluntad de ceder la propiedad; y la otra, el accipiens, tiene la voluntad de adquirirla, de hecho, las partes no tienen esta común intención nada más que para alcanzar un fin determinado, ya que la transferencia de la propiedad es únicamente un modo de realizar una operación -- que tengan entre manos, ejemplo, una venta o un pago.

La remisión de la posesión.- En el derecho Romano no era suficiente la voluntad de las partes de -- transferir la propiedad sino que era necesario que se manifestara por alguna señal exterior; y aquí es la remisión de la posesión, que es una señal de propiedad, -- según el derecho natural el tradens tiene que entregar al accipiens la posesión de la cosa, ésto es, el elemento material de la tradición.

La remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente de manera que pueda realizar sobre ella los actos de propietario, así tenemos que siendo una cosa mueble, el tradens puede -- hacer entrega al accipiens mano a mano. Si es un -- inmueble es suficiente con conducir allí al accipiens -- o enseñárselo desde un lugar elevado, diciendo que se lo entrega.

Los efectos de la tradición en la época clásica, respecto de una res nec mancipi transfería inmediatamente la propiedad plena, y aplicada a una res mancipi es un derecho civil insuficiente para hacer perder al tradens la cualidad de propietario ya que éste conserva el "nudun jus quiritun" y el accipiens posee la cosa "in bonis", hasta que la usucapión le haya dado -- la propiedad.

En la época de Justiniano desaparece la res -
mancipi, y la tradición à cualquier cosa que se aplica
era suficiente para transferir la propiedad cuando -
reune los elementos de ésta.

1.2 EVOLUCION.- Dentro del periodo primitivo -
que existió en Alemania, respecto de la transmisión de
los bienes inmuebles, observamos dos fórmulas muy im-
portantes y equivalentes a la mancipación y a la in --
jure cessio que existieron en Roma. A la primera le -
corresponde el formalismo ante el Thinx, y a la segun-
da, la Auflassung.

La solemnidad ante el Thinx.- Era una forma--
solemne que se realizaba mediante ciertos simbolismos-
o ritos que se ejecutaban ante la asamblea popular o -
ante el consejo comunal (thinx o Mallus); esta ceremo-
nia era precedida por el jefe de la asamblea al cual --
se le denominaba thinxman, a continuación el cedente -
entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, --
ante el consejo o ante la asamblea y el adquirente que
daba investido de la titularidad de la cosa.

El Auflassung.- También consistía en una for-
ma solemne de transmisión de inmuebles, se efectuaba -
por la investidura judicial por lo que diversos auto--
res la equiparan a la injure cessio.

Se trata de un juicio ficticio en la que el juez unicamente constata públicamente, ya que aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (resignatio, de Vest) y el juez -- proclama la investidura (auflassung, veste) es decir, -- por medio de una sentencia confirma la transmisión.

De la investidura judicial se emitían títulos justificativos los cuales se archivaban cronológicamente para formar libros de registro. Más tarde se introdujo la costumbre de los folios, dedicando libros especiales a cada distrito municipal, luego a cada calle, -- y por último a cada casa.

Ambas fórmulas (thinx y auflassung) al principio fueron orales y más tarde como nos hemos referido, se inscribieron en libros especiales.

Es así, como se inicia la publicidad registral en Alemania. Más tarde la influencia del derecho Romano debilitó las instituciones Germánicas, y la publicidad registral; pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del dominio Romano subsistieron las -- instituciones a través del tiempo, siendo hasta el siglo XVIII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar institucionalidad jurídica en el código civil de 1896, que se puede decir, que es la fuente de la publicidad registral por lo consiguiente la del Registro Público, ya que la influencia

española que nos llegó a través de la conquista, recibió las bases en materia registral del pueblo Alemán.

En el derecho español la publicidad registral al principio no existe, ya que influenciado por el derecho Romano sigue en cierta medida las formas solemnes y formales de transmisión de inmuebles.

Al llegar los visigodos a España sus leyes no destruyen por completo la infiltración que tiene el -- derecho Romano, aunque si refuerzan el sistema formalista indígena-Romano, también la invasión Arabe, con la reconquista rebustece las costumbres indígenas de -- publicidad, de estas formas indígenas no se tiene datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos.

En España surge una forma de publicidad notable que es la llamada Robración, que es "la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble". Estos fueros que regulaban la Robración, surgen en Castilla y en León.

Es indudable que el antiguo derecho Español -- recogía el sistema hipotecario Romano, pero no se -- exigía requisito alguno de forma para la constitución -- de la hipoteca, y al lado de la hipoteca convencional se reconocía la hipoteca legal o táctica, era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas ocultas, resaltaron estas deficiencias. Se impuso pues, la necesidad--

de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles, se hubo que luchar contra los jueces que se aferraron al derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban, cristalizando toda esta labor el 31 de enero de 1768 con la creación de los llamados oficios de hipotecas, de ahí parte la efectividad de la publicidad, pero todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente -- gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña pronto se -- incluyó el registro de enajenaciones de bienes inmuebles.

Los Oficios de hipotecas eran públicos percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el Registro, la primera -- copia del escribano que había de anotar al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas pues pusieron fin a los "estelionatos pleitos y perjuicios a los compradores e intereses en los bienes hipotecados, por la ocultación y -- obscuridad de sus cargas". (4)

De esta forma se puso fin a la clandestinidad y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, -- con el impuesto de derechos reales, que se estableció en el año 1829. Pero, a pesar de ello subsistía el -- sistema hipotecario Romano y la publicidad registral --

(4) ROSA SASTRE.- DERECHO HIPOTECARIO TOMO II

no era completa, pues comprendía sólo las --- hipotecas convencionales, perdurando la clandestinidad para todo el conglomerado de hipotecas legales, tácitas y generales.

El régimen de consolidación de la publicidad-registral se origina con la primitiva ley hipotecaria-del 8 de febrero de 1861.

Los juristas españoles, dicen que para que -- exista la transmisión de la propiedad en España se dan dos elementos fundamentales:

a) Un fundamento de causas jurídica de la - adquisición llamada predominante título.

b) La transferencia de la posesión de las co - sas (tradición) de manera material o espiritual.

Actualmente la ley hipotecaria y el código -- civil español vigente, sigue el sistema Declarativo, - así Roca Sastre, nos dice, que en el sistema español - no es posible inscribir ninguna compra-venta o acto -- análogo, sin que de la titulación presentada a regis--tro aparezca cumplido el requisito de la tradición, de modo que si de dicha titulación resultare que la tra - dición no ha tenido lugar, el registrador deberá negar se a inscribir. Por consiguiente existiendo la tradi - ción sobre la inscripción como factor operativo de la - transferencia a inscribir, pues la transferencia ya la

ha efectuado la tradición que el título documental --- inscribible revela. Precisamente por ello la inscripción es meramente declarativa en nuestro régimen, salvo en materia de hipotecas (es Constitutivo). La inscripción no puede suplir en nuestro sistema a la tradición, por impedirlo la posición básica de absoluto respeto - que la legislación hipotecaria adopta ante los modos - de adquirir la propiedad, pues procura dejar intocado el sistema que respecto de ellos sigue el derecho civil y concreta la misión de dar publicidad a aquellos modos de adquirir que, preferentes a fincas o derechos reales inmobiliarios, pretendan su inscripción mediante la presentación del correspondiente título o prueba documental de haberse producido.

Es importante señalar que en el derecho español tratándose de adquisiciones derivadas de negocio - jurídico y relativas al dominio o derechos reales - -- susceptibles de posesión no puede haber adquisición -- sin que el elemento contrato de finalidad traslativa - (titular) se le una el elemento tradición (modus), de cuyo conjunto surgirá el acto de desplazamiento patrimonial, que es lo que propiamente es objeto de la inscripción que en su caso se practique ha de preceder -- necesariamente a ésta, lo que imposibilita por una razón de simple lógica que la inscripción, que es la consecuente supla o haga las veces de la tradición que es lo antecedente, de esta forma resumimos como se encuentra el actual Registro Español, muy parecido al Registro Público Mexicano con excepción de la hipoteca.

1.3 INFLUENCIA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD MEXICANO ACTUAL.- Durante la época de la colonia estuvo vigente la antigua legislación española (Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima recopilación, Cédulas Reales, -- etc.).

En esos cuerpos legales se regulaban las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, pero de todas estas disposiciones, estrictamente hablando, nada claro se desprende en materia registral, por lo menos de la forma en que conocemos a la institución en la actualidad.

Todo lo que se ha pretendido considerar como antecedentes auténticos en el orden registral en México, a mi juicio, sólo son datos relacionados en forma directa con la función notarial, que sin duda con el transcurso del tiempo y atendiendo a las múltiples -- necesidades que el tráfico jurídico de la propiedad, -- el crédito y otros aspectos jurídicos importantes fueron demandando, se hizo factible la creación del Registro Público de la Propiedad.

Así tenemos que, en México el Registro Público de la propiedad fue creación del código civil de 1870, mismo que siguió hasta cierto punto los lineamientos de la ley hipotecaria española de 1861.

El código civil de 1870 nos decía que en la población donde hubiera un tribunal de primera instancia

cía se establecería un oficio denominado "registro -- público", éste se compondrá de cuatro secciones:

1.- Registro de títulos translativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuesto sobre aquellos.

2.- Registro de hipotecas.

3.- Registro de Arrendamientos.

4.- Registro de Sentencias.

En relación con la hipoteca, ésta sólo producía efectos a partir del momento en que fuere regis--trada (sistema constitutivo).

En el Registro se hacían constar: los nombres, domicilio y profesión del acreedor y deudor, tratándo se de personas morales, el nombre que llevarían las -compañías por su razón social; además, la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el Registro, -la especie de derecho que se constituía, transmitía, -modificaba, o extinguía por el título del que proce-diera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse al pago del capital la naturaleza real-o de los predios hipotecado, su ubicación, nombres, -número, linderos, etc.

El Registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito. El carácter público de la institución se estableció con claridad, al indicar como obligación para el título de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre la libertad o gravámenes de las fincas.

"Fue tal la importancia que el legislador -- dio a la función registral, que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro o si cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado podía hacer constar por información judicial y con -- dos testigos el hecho, a manera de prueba para ser -- utilizada en el juicio correspondiente". (2)

El 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del código civil del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordenó -- se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de Baja California.

El reglamento antes mencionado decía que el registro dependía exclusivamente del ministerio de -- justicia y éste entregaría los libros correspondientes que debían contener determinados datos de acuerdo con las secciones a las que pertenecieran.

(2) CARRAL Y TERESA.- DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL

Así, el título II habla de los títulos sujetos a inscripción y de los que no lo estaban. Se definió como título "a un documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho". El título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción. El título IV se refirió a la rectificación de los actos del registro. El título V trataba sobre la publicidad del registro. Los datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien debía precisar lo que deseaba.

El primer Registro Público se instaló en la ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente al irse creando los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos los Registros Públicos de la propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán, y Tacubaya.

En el código civil de 1884, el título vigésimo tercero intitulado, "Del registro público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones, también se dividió en cuatro secciones igual que las mencionadas en el código civil de 1871, y en general no cambió la estructura del Registro Público, ya que ambos códigos establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sistema Declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en-

cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación del carácter constitutivo de tal acto.

Durante el gobierno del presidente Venustiano Carranza la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que por sí misma se constituyó válidamente, independientemente de su registro.

La organización establecida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de -- 1921 fecha en que se llevó a cabo la centralización -- del registro, a sus funciones características; así el 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, éste se dividía en trece capítulos y en cuatro -- secciones a saber.

La sección primera era para el registro de -- los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre -- aquellos.

La sección segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

La sección tercera era para el registro de -- arrendamiento y para actos referentes a la beneficencia privada.

La sección cuarta correspondía al registro de sentencias cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

También se regulaba lo relativo a legajos o -- apéndices. Los libros eran autorizados por el gobierno del Distrito Federal y por el secretario de gobierno, además de los libros se llevaba una sección de -- archivo con libros índices de predios y propietarios, -- se establece un departamento de entrada, con el objeto de recibir todos los documentos presentados y solicitudes (oficialía de partes).

En el estado de México, el Registro Público de la Propiedad fue instituido por los códigos civiles de 1871 y 1884, para el Distrito Federal y territorio de la Baja California, ya que en esa entidad fueron -- adoptados y puestos en vigor, al igual que los reglamentos del 28 de febrero de 1871, 8 de agosto de 1921 y 21 de junio de 1940. Fue hasta el 29 de diciembre -- de 1956, cuando se aprobó por el Congreso local el primer código civil, para el Estado de México, y poco -- tiempo después se publicó el reglamento de registro -- público de la propiedad, que se reformó en abril de -- 1974 y en 1980, que es el que actualmente está en vigor. (5)

(5) PEREZ LAZALA OB. CIT. PAG. 152.

Actualmente en el Distrito Federal, se acaba-- de reformar el reglamento del Registro Público de la Propiedad, expedido el día 16 de abril de 1980, y pu - blicado en el "Diario Oficial" de la Federación el - día 6 de mayo de 1980, quedando abrogados los regla - mentos del 20 de junio de 1947 y el 17 de enero de -- 1979 del Archivo General de Notarías y Registros Pú - blicos de la Propiedad respectivamente.

CAPITULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

2.1 PROCEDIMIENTO ALEMAN.- Hemos visto que ni en Roma, ni en Grecia existió un Registro Público de la Propiedad propiamente dicho, aproximándose los egipcios a él pero los germanos sí lo conocieron y lo aplicaron con eficacia.

En la primera época de su evolución presenta el Derecho Germánico una característica común a la de casi todos los pueblos antiguos: la existencia de formas solemnes, en los actos de transmisión y gravámenes del dominio. Estas formas se refieren exclusivamente a los inmuebles, dada la importancia que se les concede desde el punto de vista económico y jurídico en oposición a la época que se otorga a los muebles.

En la primera etapa del Derecho Germánico, se sujetan a los negocios de disposición respecto de predios especialmente, la transmisión de la propiedad - - inmueble. Conceptualmente este acto se compone de dos partes:

- El acuerdo de voluntades dirigido a la -- transmisión de la propiedad; en que el transmitente de clara su voluntad de transmitir el señorío y asume el deber de realizar los actos precisos para que esta - - transmisión se consuma a favor del adquirente.

- La entrega de la Mewere que va dirigida a dos objetivos: la recepción de la investidura por el adquirente, a él se le entrega una parte del inmueble (pedazo de tierra, rama, césped) y un objeto que simboliza el señorío sobre la cosa (guante, cuchillo).

- El abandono del inmueble por el enajenante que simboliza con el exitus (éxito). En algunos -- casos la ceremonia era tan real, como el saltar la tapia; el caminar el propietario con un bastón por el -- inmueble. El antiguo propietario tomaba en sus manos -- un puño de tierra de 1ª finca y se le daba al nuevo -- propietario, significado esto la evacuatio (evacuación).

Ahora el que poseía la cosa se consideraba -- propietario de ella. Lo único que se tenía en cuenta -- era el hecho externo y visible de la posesión, que se suponía unida al derecho, si éste se apoyaba en un fundamento jurídico.

Etimológicamente Gewere, proviene de la raíz germánica Wre, que implica la idea castellana de investidura, en cuya virtud se transmite el señorío jurídico sobre bienes inmuebles.

Casso Romero dice que la palabra "Gewere", -- procede de Gewähr; protección, defensa, seguridad. (4)

(4) DE CASSO ROMERO, IGNACIO.- DERECHO HIPOTECARIO.- 4ª EDICION EDITORIAL. DE CASSO. MADRID 1951 PAG. 28

El Derecho Alemán medieval entendía por Gewere la relación del hombre sobre la cosa, que por el ordenamiento jurídico estaba reconocida como forma aparente de un señorío legítimo sobre la misma.

Luego el término sirvió para designar el poder mismo que se adquiere con el acto solemne; después comprende la toma de posesión de un inmueble y por --- último designó un concepto independiente: "La relación jurídica que primordial y únicamente aparece donde la notoria dominación de una cosa es reconocida y prótegida formalmente".(5)

Con el creciente tráfico, resultó molesto realizarlo de una manera real sobre el mismo inmueble, -- dando lugar a que apareciera la investidura corporal.

La adquisición de los bienes inmuebles podía descansar no en la tradición sino usualmente en el -- principio germánico de publicidad; mediante él se hacía intervenir a la colectividad en el acto de transferencia en razón de que habiendo derivado originariamente el dominio sobre el suelo y los fondos de la comunidad, todos los cambios personales o reales que se produjeran en ese dominio o señorío, habían de ser controlados y a la vez protegidos por la misma comunidad o -- por sus órganos mediante un reconocimiento colectivo-- jurídico.

(5) GONZALEZ Y MARTIN, JERONIMO.- ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO.- EDICION UNICA TOMO I.- MADIZO 1948 PAG. 38

La Auflassung, es la admisión o entrada de un título o negocio en el registro de la propiedad con la autorización del registrador.

La Auglassung se lleva a cabo mediante un proceso en el que la persona condenada, concede en el local de un tribunal judicial la investidura a la parte-vendedora, y abandonaba la finca. Desaparecidos los últimos restos de contención, el tribunal imparte ante las declaraciones del transmitente y el adquirente una sentencia declarativa que atestiguaba el derecho de éste y la regularidad con que se ha celebrado el contrato real.

Este acto tiene gran valor, porque el documento expedido por el tribunal garantiza que la investidura del propietario había tenido lugar, esto es especialmente eficaz para la adquisición del derecho sobre la cosa.

La Auflassung judicial se ofrece, para celebrar el acto de transmisión en el tribunal, en el cual se habla con mayor solemnidad y en el que la publicidad está representada por hombres de particular respeto, pues con la manera de pensar peculiar de la Edad Media germana, el testimonio del tribunal tiene más fuerza probatoria que un tribunal cualquiera.

Estas formas de transmisión más tarde se trans

cribieron en libros de registro llamados Kipialbucher, verdadero antecedente del futuro registro de la propiedad. Los efectos del acto de registro aumentaron con el tiempo hasta llegar a significar un medio de protección frente a terceros e incluso un requisito constitutivo para la existencia de la transmisión.

Para fortalecer el derecho frente a terceros, se usa la convocatoria, haciéndoles tres llamdos a los interesados para que opusieran sus derechos pues de lo contrario perdían toda oportunidad de hacer valer -- cualquier pretensión contraria al derecho del poseedor.

En las iglesias y conventos, encontramos al-- terminar el siglo VII la costumbre de asegurar median-- te escritura, los negocios relativos a los inmuebles.

En algunos lugares de Alemania, la interven-- ción del tribunal se empeñó a sustituir por la del consejo municipal, esta oficina se puede equiparar a lo -- que conocemos como tesorería, surgiendo en consecuen -- cia en el siglo XII, el uso de consignar de oficio -- cada negocio referente a inmuebles en libros oficiales.

En una parroquia de San Martín de Colonia, al rededor de 1135, se encontró un protocolo en pergamino, ésto hace suponer que los escribanos lo llevan para -- acreditar las adquisiciones de derechos reales sobre-- predios que adquiría la comunidad del lugar. Los es--

cribanos son las personas que por oficio público son - autorizados para dar fe de las escrituras que pasan -- por el.

Estos libros se extienden al norte de Alema-- nia en el Siglo XIII, que son llevados en un principio y después se van separando por diversas causas como -- las renunciaciones a las constituciones de derechos reales- sobre los predios, a los censos, (contrato por el cual se sujeta el inmueble al pago de un impuesto fiscal),- a las rentas o gravámenes adquiriendo así un carácter- eminentemente territorial, con la división de las ciu- dades en secciones y sobre todo gana en claridad la -- inscripción, ya que se llevan en un sólo folio las re- laciones jurídicas que tiene por objeto un inmueble.

Se encuentra después el Registro de Danzing-- (Polonia), donde la inscripción se aplicó a los predios rústicos por esto se afirma que el origen del Registro es más bien eslavo que alemán.

Estas instituciones que comenzaron a ser un - medio de prueba, sirven el Luckbeck y Bema para trans- cribir la propiedad; en Munich, Viena y Hamburgo para- constituir hipotecas presentando como parte esencial-- el acto de enajenación como forma en que se manifiesta la contratación inmobiliaria.

Posteriormente el Derecho Romano influyó en -

el Alemán siendo puesto este en aprietos, ya que no se exigió en el orden hipotecario forma determinada alguna ni intervención judicial, pero conservó la orientación germánica, degenerando en tipos eclécticos y se distinguen cuatro influencias:

1.- SISTEMA ROMANO. En donde prevalecieron -- sus principios transformándose la Auflassung ante el juez en forma de contrato de enajenación, como una especie de insinutio y que en algunas legislaciones no era indispensable y cuya inscripción confirma el contrato hasta entonces revocable.

2.- SISTEMA ROMANO GERMANICO, en muchas regiones se aceptó la tradición romana que mezcla sus consecuencias con las germánicas por lo que se refiere a gravámenes sobre inmuebles.

Las declaraciones causales de las partes, como los contratos, obligaciones de transferencia, se formalizan por escrito ante el juez o notario mediante la inscripción quedando definido el tránsito de las propiedades y le confiere al adquirente derechos y obligaciones.

Para conservar el paralelismo de la realidad jurídica y el de los libros, se otorgan a los encargados de las oficinas registradoras funciones de clasificación y se fuerza la inscripción que consiste en la - -

prestación de títulos o sea que es una formalidad indispensable para su inscripción.

La inscripción no tiene por finalidad específica la autenticación de las relaciones documentales, sino la determinación de los gravámenes existentes sobre la finca.

Como consecuencia de ésto es que la propiedad se desdobra en:

- Verdadera, que adquiere por la mera tradición en un título adecuado.

- Formal que son las solemnidades antes señaladas.

Ahora bien, cuando un propietario no está inscrito pero goza de posesión, puede transferir su dominio pero no puede constituirse en hipoteca por falta de titularidad real o por no tener un justo título que ampare su situación.

3.- SISTEMA GERMANICO. se conserva en muchas ciudades por medio de la Auflassung, por ejemplo en Brema que bajo la forma alodial, que consiste en que el enajenante transfiere su derecho al juez y éste a su vez al adquirente. En Luckbeck, Hamburgo y Munich, es indispensable la inscripción de los inmuebles por el registro.

4.- SISTEMA FRANCES. marca una desviación al --- sistema registral germánico que concentra la fuerza -- traslativa o constitutiva en el contrato de enajena -- ción y es la inscripción en el Registro Público un medio de prueba y de legitimación frente a terceros.

En esto el registro fija dos intereses: Dar -- protección a los tenedores de buena y el aspecto fiscal.

Deja a salvo los intereses de terceras personas que puedan resultar lesionadas y a quienes pueda -- indemnizárseles una vez acreditada la injusticia o -- improcedencia del acto inscrito.

Por otra parte se afirma que el valor constitutivo de la inscripción es su necesaria consecuencia. La inscripción se funda en la auflassung que se traduce como investidura, consistente en la aceptación o -- admisión que el registrador con facultades verdadera -- mente judiciales hace del contrato un título calificado.

LAS ETAPAS DE ESTE PROCEDIMIENTO SON:

- La declaración o ratificación que el interesado realiza ante el registrador el hecho de transmitir la propiedad respecto de los inmuebles.

- El Examen del propio registrador de la capacidad de las partes y la validez o eficacia formal del -- acto; y,

- En 1935, presenta los siguientes caracteres:
- La declaración o ratificación.
- En los libros de inscripciones de cada finca se abre hoja compuesta por seis folios; dicho folio se compone de dos partes, la primera contiene la descripción de la finca, correspondiendo con el castro y la segunda el historial jurídico de la misma.

- El registro inmobiliario se funda en relación con el derecho no escrito, no existe; teniendo la inscripción valor constitutivo entre las partes frente a terceros.

- En el caso de error, los jueces registrados no responden ante los interesados, sino ante el Estado, asumiendo la responsabilidad directa.

- La inscripción es legitimadora, pero queda a salvo la validez o anulación del acto causal, porque se exige la buena fe de las partes.

- La preferencia entre los titulares determina la propiedad, la prioridad de inscripción.

- El asiento de presentación no actúa en el sistema alemán.

- Se inscriben toda clase de negocios jurídicos

sobre los inmuebles con excepción de los del fisco y -- los dominios publicos.

Actualmente este sistema registral inmobilia -- rio rige en toda su extensión territorial y domina como único en su Código Civil.

2.2 PROCEDIMIENTO AUSTRALIANO.- Sir Richar Torren -- ce, irlandés, nacido en Kork el año de 1814 y que se -- trasladó a Australia en el año de 1940, donde fue nom -- brado primeramente Director de Aduanas, luego integran -- te del Consejo Legislativo y en 1852 tesorero y Regis -- trador General.

En un principio Australia sirvió como una colo -- nia penitenciaria de Inglaterra después como zona explo -- radora y de turismo. Los agricultores exploradores des -- cubrieron que esas tierras eran buenas para el cultivo -- y se desarrolló esta industria y aumentaron los capita -- les autorizando el tesoro de la colonia aunque todos -- los que quisieran tierras escogieron y adquirieran las -- que juzgaran más cultivables.

Torrence, se dió cuenta de los inconvenientes -- que planteaban esta situación o sea las transferencias -- inmobiliarias por medio de Instrumentos firmados por -- las partes y que eran registrados desde 1841 en una ofi -- cina que no tenía solemnidad o formalidad alguna. Para -- esto era necesario un sistema para la transmisión de --

propiedad; con la experiencia que había adquirido torrence, en el puesto de Director de Aduanas en donde se realizaban transferencias de buques, redactó un boceto que contenía un triple ordenamiento o finalidades que era inscribir la propiedad completamente liberada de las -- cargas ocultas, dar a conocer los derechos reales que la afectaran y movilizar la tierra con los créditos -- hipotecarios.

Siempre se manifestó por la Reforma Inmobiliaria, señalando: "Cualquiera puede vender un caballo sin la mediación de un agente y aún un buque de diez mil o treinta mil libras esterlinas; pero cuando se trata de tierra, es imprescindible la asistencia de un hombre de negocios y frecuentemente la propiedad adquirida está incierta o se halla tan gravada, que no se puede saber si se ha comprado un acre de tierra o un proceso". (6)

Este proyecto lo presentó y fue aprobado por el Gobernador el 27 de Enero de 1858, principiando a -- regir el 1º de julio del mismo año.

Esta ley llevaba el nombre "REAL PROPERTY ACT"

Volvió a los precedentes alemanes, que el mismo Torrence alegaba que la viabilidad de sus proyectos, se encontraban en ciudades libres como Brema y Hamburgo, que destacaban de los otros por dar más valor a los -- anuncios y provocaciones jurídicas, a la publicidad propiamente dicha, por exigir la liberación de cargas para

aprobar una transferencia del inmueble y por moviliar - los valores territoriales mediante títulos fácilmente - transmisibles.

Las inscripciones en el Registro que proponía Torrence deberían de hacerse en una oficina registral - central, donde se hicieran todas las operaciones de con centración al frente de la cual estuviera un Registra-- dor General, que tuviera a sus órdenes peritos en Derecho, quienes se encargarían de calificar jurídicamente los títulos, y topógrafos quienes trabajarían sobre la planimetría del terreno.

Para la obtención de estas ventajas se verificaba la inmatriculación del bien o finca en el registro que sería obligatoria en el sentido que daba validez y creaba la relación jurídica inmobiliaria.

EL PROCEDIMIENTO : Debía pedirse al Registrador-- General, la descripción de la finca con colindancias, - con las cargas que la afectaban, el valor, el título -- por el cual adquirió y el nombre del vendedor, acompa -- ñándose del título justificativo del derecho y plano -- a escala; una vez registrada la entrada de la solicitud se turna al topógrafo quien examinaba la descripción de la finca y observando que los linderos estuvieran correc tos, después se turnaba a los peritos en Derecho y te-- niendo a la vista el informe rendido por los topogra-- fos aceptaban o denegaban la admisión de la solicitud-- de la inmatriculación.

Se rechazaba esta solicitud cuando los datos - proporcionados estuvieran mal descritos; para esta soli - citud, el interesado podía recurrir a los tribunales; - asimismo se notificaba a los colindantes con el fin que si tenían oposición alguna la hicieran valer.

Por último, los peritos redactaban la minuta - del título de la propiedad y el Registrador General - - expide por duplicado. Una copia se anotaba en el libro del registro y la otra era entregada al interesado, con los datos de inmatriculación, nota de referencia y plano marginal. En el libro territorial se inscribían las solicitudes a medida que ingresaban conteniendo dos índices, uno por el nombre del propietario y el otro por el predio registrado.

La copia se le entregaba al titular o interes - ado constituyéndose así un título inatacable de la propiedad descrita en el certificado que serviría para futuras transacciones. Además sustituye a los antiguos - títulos de propiedad y hacen prueba absoluta contituyendo el derecho de quien aparece como titular.

Se convierte el derecho en una adquisición ori - ginaria puesto que cada título que suscribía el regis - trador iba purgado de todo posible vicio que tuviera la adquisición.

EL TITULO DE PROPIEDAD:

El título de propiedad tenía las siguientes---
características:

1.- Se expide en nombre del estado, como si--
éste fuera quien lo entregara directamente.

2.- Es irrevocable, anulando en consecuencia--
la fuerza real de los títulos anteriores.

3.- Presenta de un modo sinóptico los datos -
descriptivos del bien inmueble y el gravamen que los --
afecta.)

4.- Sirve no sólo como medio de prueba sino -
de soporte de la propiedad consignada en el documento -
de modo que la posesión o las relaciones jurídicas de--
que sea objeto repercuta sobre el derecho real.

5.- El título contiene el nombre y vecindad--
del solicitante, capacidad, condiciones limitadas o - -
absolutas de su derecho, descripción de la finca en cuanto
al plano y título por el cual adquirió la propiedad,
ésto va dibujado al margen con referencia del mapa topo
gráfico del Distrito donde se encuentre.

Para lo relativo a la hipoteca, de acuerdo al--
acta de Torrence, el propietario deudor y el acreedor--

?

extendían un documento privado en donde se suscribía -- con un testigo que manifestaba la existencia de una -- obligación, este documento se entregaba o remitía al Re registro, su titular con vista de ésto, se expresaba al -- dorso del título las circunstancias esenciales de hipotecas, la fecha de inscripción devolviéndose después el título al deudor y al acreedor el documento justificativo del crédito con nota de haber sido registrado en el libro correspondiente. Para la cancelación, el acreedor firma con un testigo, declarando que estaba satisfecha la obligación y el registrador lo hacía contar.

Igualmente, para el caso de arrendamiento, -- si el arrendador transmitía los derechos, con el endoso de constitución, se podía solicitar se inscribiera en -- el folio respectivo, el registro y el acta de constitución del derecho cedido.

Ahora bien como se ha visto que se exige la prestación por duplicado para funciones de registro para crear, modificar o extinguir derechos reales, el -- acreedor hipotecario tenía la seguridad conservar la -- prelación y obtener la inscripción preferente sin más -- que enviando los documentos por correo.

VENTAJAS. -- las ventajas que ofrece este Registro, es el de garantizar de una manera absoluta la estabilidad de las adquisiciones de inmuebles y de las hipotecas o en otros términos, lograr una seguridad comple --

ta de la propiedad de los inmuebles y de los derechos-- que sobre ellos se constituyen.

La inatacabilidad y legalidad son característi-
cas fundamentales del título, ya que todas las adquisi-
ciones, tienen la misma pureza que si fueran origina-
rias.

La acción reivindicatoria es mucho más difi --
cil, ya que se da excepcionalmente cuando haya transmi-
siones fraudulentas, que haya errores en cuanto a linde
ros, etc.

El certificado del título esta respaldado por-
el Estado. El vínculo del título con la oficina y el -
propietario da como resultado un paralelismo perfecto--
entre la situación jurídica de la finca en el Registro-
y en la realidad.

2.3 PROCEDIMIENTO ESPAÑOL. - La vida registral en-
España es de lo más variado, ya que tuvieron que pasar
por cuatro periodos para llegar al sistema actual sien-
do:

- La publicidad primitiva.
- La influencia romana.
- La iniciación del régimen de publicidad; y
- La consolidación del régimen de publicidad

Antes de la dominación romana, en España la -- legislación se encontraba sin la más mínima idea de lo que significaban los bienes raíces es por esto que tiene en un principio una serie de anomalías que con el -- tiempo van regularizándose llegando a ser modelo de -- varias legislaciones.

La Publicidad Primitiva.- Hemos dicho que la dominación romana en España, no destruyó por completo las - costumbres indígenas sino que ambos coexistieron.

A la llegada de los visigodos, sus leyes tampoco destruyeron la influencia romana, ya que se imponía pero en perfección técnica a lo que reforzó el sistema formalista indígena.

No se estableció formalidad externa obligatoria en las transmisiones y gravámenes de la propiedad-- inmueble, no queriendo decir esto que se dejaran de observar las formalidades para la transmisión inmobiliaria.

Tampoco no existe forma determinada alguna en favor de la clandestinidad de los actos de transmisión y gravamen de la propiedad inmueble; ni se indicó que bastaba el conocimiento del propietario y el adquirente para la transmisión del inmueble.

Se confundieron términos como el de prenda se-

ñalándolo que sólo el dueño entregara la prenda a un -- acreedor en este caso el acreedor tenía que cuidar la - cosa sin permitirsele el uso, además en el caso de que el deudor no pagara el monto de su saldo en el término de diez días, la cosa prendada era puesta a la venta.-- Cuando el acreedor molestare al deudor a constituir la prenda, la pena que se le imponía era que se pagara doble el valor de la cosa.

La Influencia Romana.- Desaparecieron las formas solemnes de publicidad y fueron sustituidas por la Traditio, señalando la Ley de las Siete Partidas que es el acto privativo de consumación de un contrato de dualidad traslativa. El requisito de la traditio era que es tuviera cumplida la constitución posesoria.

Esto no satisfizo las necesidades, pues era -- evidente que todos los días se vendían libres de cargas los bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad.

Por fin, por Real Pragmática de Carlos III, -- del 31 de enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, de aquí parte la efectividad de la publicidad. - Estos estuvieron vigentes hasta el año de 1861, siendo su contenido el siguiente:

- En todas las cabezas de jurisdicción se -- señalaron (aún no siendo cabezas de partido), el de llevar

libros para la toma de razón de las partes por realizar ventas, imposiciones-censos, finanzas, tributos, ventas de bienes raíces gravados con alguna carga y otras, así como los actos que tuvieran especial y expresa hipoteca o gravamen con su liberación o redención, tales inscripciones carecían de valor y eficacia ante los tribunales si no estaban inscritos.

- La toma de razón de las partes estaba a -- cargo de los escribanos de los ayuntamientos de las cabezas de partido quienes eran nombrados por el juez o -- regente del lugar.

- Este régimen se extendió a Castilla y demás regiones de España, con la única excepción de Navarra.

En Cataluña, se declaró que además de los ac-- tos y contratos señalados, eran sujetos de inscripción, también los testamentos, los contratos en los que se es tipulan hipotecas con obligación general de bienes y -- los contratos de bienes raíces.

Iniciación de Régimen de Publicidad.- Sólo se refiere a la publicidad de ciertos bienes inmuebles, espe -- cialmente a los gravámenes o hipotecas que les recaían.

Los Oficios de Hipotecas eran en sí públicas, -- percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sis tema de encasillado o sea que todas las hipotecas que -

se presentaban estaban integradas en un cuaderno o libro y por la orden del despacho de documentos. Se acompañaban tres copias que servían de base para hacer el registro, la primera copia era del escribano y éste a su vez señalaba al pie de la hoja el tipo de registro realizado; la segunda copia era para el adquirente y la tercera para el archivo del escribano.

Los usuarios lo tomaron sin resistencia "pues pusieron fin a los pleitos y perjuicios de los compradores e interesados en los bienes hipotecados por la ocultación y obscuridad de sus cargos.(2)

Más adelante hacia el año de 1936, se regulaba la hipoteca sobre la base de publicidad y especialmente inspirado en el Derecho Germánico al ordenarse como necesaria la inscripción y exigir decir la cantidad por la cuál se constituía la cosa gravada.

En 1843, hay la redacción de un proyecto de Ley de Base 50, 51 y 52, así llamadas, que fueron creadas y formuladas por la Comisión General de Código Civil con influencia alemana y no sólo habla de hipotecas --- sino también de los derechos reales, al respecto la Base 52 señalaba que "para que produzcan efectos en cuanto a terceros los títulos constitutivos y traslativos de dominio tanto universales como particulares ha de ser preciso la toma de razón de los bienes inmuebles en el Registro Público.

(2) CARRAL DE TERESA.- DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL 3ª EDICION ED. PORRUA.- 1979 PAG. 225

Consolidación del Régimen de Publicidad.- Su origen es la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861 y señalaban los juristas que "están condenadas por la ciencia y la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad pública, ni asientan sobre bases sólidas el crédito territorial, ni dan efectividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, no facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad --- inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales-agregan que esta ley era necesaria para los derechos reales-para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en las cosas, para -- poner límites a la mala fé y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados".(3)

La Ley Hipotecaria de 1861, no empezó a regir sino hasta que se dictó el Real Decreto de 1862, en que se dispuso la nueva ley y que debería de entrar en vigor el 1º de enero de 1863.

En esta ley sólo aceptaron del Derecho Germánico algunos principios que entre los objetivos estaba el de una organización favorable a un desarrollo mínimo -- del crédito territorial cimentándolo sobre la confianza y la seguridad jurídica.

La inscripción dentro de esta ley, adquiere un valor decisivo que constituye una presunción de extinción de derecho que en lo normal sería intachable.

(3) ROCA SASTE.- DERECHO INMOBILIARIO.- ED. PORRUA TOMO I.- MEXICO 1965 .

Por esto debe considerarse que la elaboración de la Ley de 1861 la hicieron grandes juristas.

Las características esenciales de este sistema fueron:

- a) Espontaneidad de la inscripción.
- b) La inscripción meramente declarativa, sólo constituida para el derecho de hipoteca frente a terceros.
- c) En el registro de fincas se inscribieron - toda clase de contratos sobre bienes inmuebles.
- d) Con la publicidad del registro hay suspensión de las hipotecas tácitas o gravámenes ocultos.
- e) Prioridad en la aplicación de la regla - - "Prior in tempo prior in iure", esto es importante para determinar el orden de preferencia entre los derechos - registrados.
- f) Se les dá más importancia tanto a las fincas inscritas como a los derechos.
- g) Existe legalidad porque el registrador califica los títulos cerciorándose de la conformidad en - la Ley sólo en ese caso se inscribe.
- h) En cuanto a las hipotecas siguió siendo un derecho real, accesorio e indicador de la falta de medios económicos en el deudor.

1) Todos los derechos reales son inscribibles.

A pesar de éto no tuvo agilidad en su mecanismo para poner en circulación el valor en el cambio.

Nuevas Reformas a la Ley de 1861, fueron presentadas a la Corte y que alcanzan la conformidad de la Comisión General del Código Civil, siendo aprobada el 3 de diciembre de 1970, por Decreto del 29 de octubre - empezando a regir el 1º de enero de 1871.

Se le suprimen diversas dificultades como la - del paso de lo clandestino a lo público, dándose mayores facilidades para el ingreso al registro.

También se suprimieron los libros hipotecarios por orden de fecha.

Para los efectos de la inscripción se dijo que no invalidarían los títulos que anteriormente estuvieran inscritos, y los que no tuvieran justo título se les notificaba que si tenían ocupado un predio hasta 20-años, se le inscribá su derecho. Para reclamar esta posesión tenían un término de 30 días para oponerse.

Otras modificaciones además de las citadas fueron:

- Que declaró inscripciones los títulos ad--

quisitivos de inmuebles y derechos reales poseídos o administrados por el Estado y las demás corporaciones públicas y eclesiásticas. Otorga eficacia temporal al -- asiento de presentación para cerrar al título anterior, relativas a transferencias del mismo inmueble o derecho.

- Dio entrada en la Ley Hipotecaria a las -- Hipotecaria a las hipotecas con garantía y títulos endosados al portador emitiendo cualquier propiedad.

- Reestableció la suprimida Dirección General del Registro de la Propiedad y el Notariado.

- Introduce las informaciones de dominio facilitando las inscripciones posesorias haciéndolas válidas para hechos posteriores a 1861, estimulando la inscripción al Registro, amplió el ámbito de liberación de gravámenes, trató de conseguir el cierre de las contadurías (oficinas que se encargaban de expedir títulos) -- sin resultado alguno.

En el Código civil de 1869, bajo el título de Registro de la Propiedad en el capítulo VII, del libro II, sienta una de las doctrinas que sirve de unión entre ésta y la Ley Hipotecaria de 1861.

Cuatro artículos fueron suficientes para armonizar a los cuerpos legales, el primero estableció que el Registro de la Propiedad tenía por objeto, la ins---

cripción la anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles que no estaban en el Registro de la Propiedad y no perjudicaban a terceros.

En los artículos segundo, tercero y cuatro trataban de la publicidad formal y extensión de la Ley --- Hipotecaria.

En cuanto a los títulos sujetos a inscripción, forma efectos y extinción de los mismos y la manera de llevar al registro se estaría a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria.

Una segunda reforma que después de casi medio-siglo había sido denunciada como necesaria.

La Reforma Hipotecaria a la Ley de 1909.

Esta reforma se hizo en dos etapas los días 21 de abril y 16 de diciembre de 1909. Asimismo, aportó - el régimen hipotecario importantes innovaciones, alteró lo que se refería a la extensión de las hipotecas y dispuso que salvo pacto en contrario no se extenderían a los bienes inmuebles, frutos y rentas del bien hipotecario.

Implanta las hipotecas en garantías de cuentas corrientes de crédito, reguló las constituidas en garan

tía de título transmisible por endoso y al portador,---
dió también más facilidad para la cancelación; estable
ció el procedimiento judicial sumario para hacer efecti
vo los créditos hipotecarios.

En cuanto al efecto de la inscripción, el que-
tuviera un título de dominio no se suprimía, además se-
presumía que era el poseedor y se estableció que no se
podía ejercer acción contraria al dominio, previo jui -
cio que se dictara la nulidad o la cancelación de las -
inscripciones en que constará el derecho real, debiéndo
se fundarse cuando hubiera de perjudicarse a terceros.

Se autorizó a traspasar las inscripciones de -
posesión a inscripciones de dominio, sóloamente se nece-
sitaba que tuvieran treinta años de ocupación anterio--
res a esta disposición.

También contuvo innumerables reglas de organi-
zación interna de los registros y los requisitos para -
las inscripciones de dominio, además no sólo podía ins-
cribir el que tuviera el título, sino también el que lo
tuviera defectuoso y se afirmó el presupuesto de priori
dad.

Hizo una fácil ejecución contra el deudor hipo
otecario pudiendo obtener por venta o subasta el bien o-
finca del acreedor por precio fijado en el escritura de
hipoteca.

A este respecto, se opina que esta reforma fue tímida o incompleta, aunque tuvo aciertos parciales, no satisfizo la necesidad de saneamiento completo en el -- régimen hipotecario.

Esta Ley publicó por Decreto el 16 de diciembre de 1909, tomando como principales puntos los ----- siguientes:

1.- Purificó y desarrolló algunos de los principales hipotecarios que fueron fragmentos por leyes anteriores.

2.- Estableció eficacia en lo que se refería a los asientos del registro; eliminó los inconvenientes de procedimiento de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3.- Terminó con los efectos que se concedían a los asientos de las Contadurías de Hipotecas.

Autores diversos señalan que las leyes de 1869 y 1909 no alcanzaron el nivel técnico de la de 1861, -- desde el punto de vista práctico estaba separado el sistema registral de la práctica jurídica, manifestada en una corriente de indiferencia, de modo que aún tratándose de inmuebles inmatriculándose dejaban de inscribir -- las sucesiones trasmisivas.

Se necesitaba una mayor eficacia y armonía entre la legislación hipotecaria y los preceptos del Código

go Civil,, añadiendo ciertas reformas técnicas que eran necesarias.

Se dictan las leyes de 1944 y 1946, que sólo son un resumen de las anteriores.

La de 1944, da una mayor protección a los derechos inmobiliarios inscritos, una mayor facilidad para mantener el paralelismo entre la realidad jurídica y el registro, despojándole de formalidades innecesarias --- prescritas que entorpecen la contratación.

La de 1946, se aprobó el 8 de febrero, en ella se apreció que de acuerdo a las reformas hechas a la de 1944 era imprescindible la elaboración de un Reglamento hipotecario que es un extracto de las anteriores y sigue vigente hasta la fecha.

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS REGISTRALES

3.1 PRINCIPIOS DE INSCRIPCION.- En este punto habla re de este principio en una forma general.

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

Es indudable que en el sistema registral mexicano la inscripción no es indispensable para que se - efectue la transmisión de la propiedad, porque el acto jurídico nace extrarregistralmente, pero desde el punto de vista práctico el titular de un derecho no podría -- hacer surtir sus efectos en contra de los terceros registrales, porque no inscribió en el Registro, el acto jurídico correspondiente. En relación a los sistemas - sustantivos y constitutivos hemos visto que la inscripción es necesaria porque sin ella, los actos y hechos - jurídicos no existen, en cambio en México debido al sistema declarativo que se lleva, no es necesaria, "aunque los efectos que se producen por la aplicación de los -- principios de prioridad y de fe pública registral, puede considerarse en ciertos casos como constitutivos". (2)

3.2 PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que --- primeramente ingrese en el Registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuera de fecha anterior.

(2) CARRAL Y DE TERESA.- DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL

Roca Sastre dice, que es el principio en virtud del cual el acto que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndolo incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

Este principio gradua la preferencia de los derechos según la máxima "Prior in tempore prior in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho), esta regla aplicada al sistema registral se transforma en que, "es primero en derecho el primero en registrar".

La preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango. Será excluyente cuando no se permita la registración de un acto por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el Registro, ejemplo: Dos ventas sobre un mismo inmueble. Será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa, no alcance a excluir al acto llegado con posterioridad. Si se constituyen, por ejemplo, dos hipotecas sobre un mismo inmueble, la primera que ingresó tendrá mejor rango que la segunda.

Es importante señalar que los supuestos anteriormente mencionados son muy importantes en el mundo registral, porque se protege a los titulares de los derechos reales ingresados al Registro, a los terceros, ya que se evitan posibles fraudes y en el caso de diver

sas hipotecas se aplica el criterio de prelación, es--- decir, se protege al primero que registra.

Por otra parte, el principio de prioridad actúa en dos aspectos: el sustantivo y el formal. El aspecto sustantivo o material hace mención a la preferencia excluyente o de superioridad de rango de los títulos que ingresan primero en el Registro con respecto a los posteriores. El aspecto formal hace preferencia al modo de proceder en la práctica registral, bien ordenando al registrador cerrar los libros registrales cuando el --- acto posterior sea incompatible con otro anterior (supuesto en que el principio actúa en forma excluyente), o bien ordenando que la inscripción de los títulos que contengan derechos no incompatibles sobre una misma finca se efectúe por el orden de presentación (supuesto en que el principio actúa con superioridad de rango). (5)

La base legal de este principio de prioridad, se localiza en el artículo 3013 del código civil al, -- que la preferencia entre derechos reales sobre un misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera -- que sea la fecha de su constitución.

El Derecho real adquirido con anterioridad a -- la fecha de una anotación preventiva será preferente -- aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

(5) PEREZ LASALA OB CIT. PAG.152

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Quiero hacer señalar que, el aviso preventivo es muy importante en la estructura del Registro, porque el Notario o Autoridad ante quien se haga el otorgamiento de una escritura en la que se declare, reconozca, --adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad, al solicitar que se practique esa anotación en el libro correspondiente, protege a los adquirentes de esos derechos, ya que el Registro no dará entrada a ningún otro documento, a menos que sea el que previamente se protegió por medio de este aviso.

Así pues, la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará --por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción salvo lo dispuesto en el artículo 3016, del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo anteriormente expresado, establece que el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El

registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura, el notario ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario, solo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que les corresponda.

Si el testimonio se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos de treinta y noventa días, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. si el documento se pre

sentare fenecidos los referidos plazos, su registro --- sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Por ultimo el artículo 3017 reafirma este principio al expresar, que la inscripción definitiva de un derecho que ha sido anotado previamente, surtirá sus -- efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

3.3 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Según el principio de legalidad solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración. La calificación de los títulos - constituye el medio habil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tenga acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no sufran obstáculos derivados del Registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impeditivos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse.

La calificación de los títulos inscribibles es una consecuencia lógica del principio de que los asientos se presumen exactos. Si no existiera tal función - calificadora los asientos del Registro sólo servirían - como dice Jerónimo González "para engañar al público, -- favoreciendo el tráfico ilícito y provocando un sinnúmero de litigios".(7)

(7) JERONIMO GONZALEZ.- ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL TOMO I

El principio de legalidad dicho de otra forma es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen verificación, calificación a fin de que en los libros solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.

Así pues, la calificación de los documentos -- presentados a inscripción como lo dije anteriormente, -- constituyen el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, Mediante ella los documentos defectuosos son rechazados en definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registrado los documentos perfectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio de los mismos, si ello es procedente o denegando o suspendiendo su inscripción cuando no esten arreglados a derecho.

La función calificadora que el registrador lleva a cabo es una etapa necesaria del procedimiento registral, que se produce después que los títulos han tenido entrada y antes de proceder a la extensión del respectivo asiento. La calificación supone al mismo tiempo como expresa Campuzano un derecho y un deber, "un derecho porque sólo los registradores pueden calificarlos títulos y determinar si son o no inscribibles y un-

deber porque necesariamente, antes de practicar un asiento en el Registro es preciso que compruebe si el título presentado para ello reúne todos los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poderlo verificar". (8)

La importancia de la función calificadora del registrador está en consonancia con la importancia de los efectos mismos que la inscripción en el Registro -- Público de la Propiedad implica, porque a partir de entonces si el documento reúne los requisitos exigidos -- por las leyes, éste se inscribirá y empezará a surtir efectos en contra de los terceros interesados o perjudicados.

En relación a la calificación registral el registrador de la propiedad califica bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes: como lo marca el artículo 3021 del código civil que es la base del principio de legalidad.

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben 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

(8) CAMPUZANO FERNANDO.- PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBILIARIO.- 2ª EDICION.- TOMO I

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 y otras -- leyes aplicables.

A continuación expondré un caso práctico, de -- como se hace la calificación a una escritura de compra- venta, y cuales son los requisitos que debe llevar ésta conforme a la ley y al reglamento del Registro Público- del Estado de México:

1) Cuando el documento es asignado al califi- cador registral correspondiente, según el municipio de- que se trate, éste exigirá una copia simple que se cote- ja con el original. Con la misma fecha, número de en -

trada, número de escritura y volumen, identidad de las hojas.

2) Se verificará que operación se realiza, -- para que después sea inscrita en los libros correspondientes.

3) En relación al vendedor; se vigila el régimen matrimonial, en caso de ser casado ya sea por sociedad conyugal o por separación de bienes; en caso de ser menores, que traigan autorización judicial; en caso de ser sociedad, que tenga un representante con la personalidad debidamente acreditada.

4) En relación al comprador; que sea apto para comprar; es requisito el que tengan permiso de la -- Secretaría de Gobernación.

5) Se verifica el precio de la operación inscribible.

6) Datos de los bienes: superficie, linderos, y en que municipio está ubicado.

7) Antecedentes de Registro: estó es, siguiendo el principio de tracto sucesivo, excepto cuando sea primera inscripción.

8) Pie del testimonio; que sea primer testimo

monio expedido en favor de una de las partes contratantes (comprador), además contendrá la firma y el sello - del notario, en original y copia.

9) Certificado de libertad de gravamen por -- veinte años a la fecha en que se solicite la inscrip- -- ción, de cada finca y tendrá una vigencia de 90 días.

10) Recibo de pago del impuesto sobre trasla- -- ción de dominio (con certificación de la caja registra- -- dora).

11) Avalúo: contiene los datos descriptivos -- del inmueble; fecha de expedició, el valor tasado, el -- propietario, institución que lo practicó, superficie y -- colindancias.

12) Recibo de pago del impuesto predial (el -- del bimestre en curso).

13) Copia de la manifestación de la operación- -- de traslación de dominio celebrada al departamento de -- catastro por conducto de la administración o recepto -- ría correspondiente en las formas oficiales que para -- ese efecto apruebe el ejecutivo del Estado.

14) Copia de la declaración del pago del im- -- puesto sobre adquisición de inmuebles y sobre enajena--

ción de bienes I.S.R.

15) Revisión de libros: se revisarán todos los datos proporcionados en el testimonio, en los volúmenes expresados en los antecedentes, y se checarán;

- a) Los propietarios.
- b) Superficie
- c) Linderos
- d) Que no tenga alguna anotación marginal de gravamen, limitación o cierre de Registro.

Debido a la complejidad del Registro el calificador registral, turna los documentos al calificador --fiscal, quien revisará el documento en relación al pago de los impuestos, que marca la ley de hacienda del Estado y éste formulará el pago que hará el particular --por concepto de derecho de Registro.

En caso de no haber cumplido los requisitos -- para inscribir, se sella la escritura, exponiendo la -- causa de salida sin registro y su fundamento legal, El documento se le regresará al notario o al interesado -- para que le anexe los datos no contenidos o los corrija.

Si el documento público reúne los requisitos -- de ley, y el comprador a pagado los derechos de Registro, el registrador inmediatamente realizará la inscripción en los libros y se anotarán los datos de éste (antecedentes registrales) en la escritura pública con el sello y firma del registrador, para que sea entregada al nuevo titular del derecho.

3.4 PRINCIPIOS DE BUENA FE.- "Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traducen en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. -- También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden coceptuarse como terceros de buena fe, sino ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también lo es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no pueden-

precaverse de una ulterior reclamación". (6)

Veamos ahora los terceros perjudicados por el Registro, Ejemplo:

Juan, vende a Pedro quien no inscribe, como -- Juan sigue apareciendo en el Registro como dueño, el registrador se verá obligado a inscribir la venta que el mismo Juan haga posteriormente a Luis, si éste ocurre -- primeramente al Registro. En este caso Pedro, tercero -- respecto de la operación entre Juan y Luis, resulta per -- judicado por las consecuencias de su omisión al no ha -- ber cumplido con la ley que manda inscribir en el Regis -- tro Público de la propiedad su operación de compraventa; Luis, tercero respecto de la operación entre Juan y Pe -- dro, resulta beneficiado como adquirente de buena fe -- por haber confiado en el Registro y cumplido con la ley, siendo mantenido en su adquisición en contra de los in -- tereses de Pedro por el incumplimiento de lo expresamen -- te señalado por la Ley.

Si ninguno de los compradores, Pedro y Luis, -- inscribe en el Registro, su título respectivo, ambos -- son terceros respecto de Juan como titular registral, -- quien continua con su título registrado a su favor, ya -- que aquellos no han inscrito; estos compradores terce -- ros, resultan perjudicados frente a Juan que aparece -- ser el titular registral en su asiento respectivo, por -- no cumplir aquellos con lo ordenado expresamente por la

(6) SANZ FERNANDEZ.- INSTITUCION DE DERECHO HIPOTECARIO.

Ley, para que sus títulos produzcan efectos en contra - de terceros.

Desde luego que el responsable comete fraude y puede ser condenado a la reparación del daño; pero el juez no podría anular la segunda operación entre Juan y Luis, que se hubieren inscrito antes que la primera operación entre Juan y Pedro, debido a la apariencia Judicial del vendedor y como la Ley ordena que si la cosa - vendida fuere inmueble, privará la venta que primero se haya registrado.

También ordena que la venta de cosa ajena es - nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiéndose tener en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe (Artículo- 2270 C.C.).

Asimismo ordena que la venta de bienes raíces - no producirá efectos contra tercero sino después de registrada (Art. 2322 C.C.).

Por último me referiré al problema suscitado - entre si el concepto del tercero registral es solamente referido a las personas que tienen derechos reales sobre inmuebles, o si tenedores de derechos personales de naturaleza económica tienen ese carácter.

Nuestra H. Suprema Corte de Justicia sostiene el criterio de que por tercero para los efectos del Registro debe entenderse "a aquel que, sin intervenir en el acto contractual, deriva sus derechos del mismo inmueble o en otros términos, tercero es aquél que sin haber tenido intervención en el acto o contrato de que se trata deriva sus derechos de un título que tiene el mismo origen que el impugnado por la falta de Registro"

A este respecto Castro Marroquín opina, que -- tal concepto de tercero es solamene referido al citado Registro y limitado a los derechos reales sobre inmuebles, no abarcando en consecuencia a los otros derechos reales ni a los derechos personales de naturaleza económica que también son objeto de ese registro como en los casos de embargo o secuestro.

Mi opinión es que aquí existe un conflicto de preferencia, porque una cosa es el derecho real y otra es el derecho personal, por lo tanto el efecto que causan estos derechos son diferentes. Desde este punto de vista el derecho real es preferente al derecho personal, porque los derechos reales no tienen más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, de tal modo que éste, sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado en el momento de efectuarse el secuestro, en cambio los derechos personales no se constituyen sobre los bienes del deudor por lo tanto esos derechos son de distinta clase.

3.5 PRINCIPIOS DE ROGACION O INSTANCIA.- En virtud -- del principio de rogación los asientos se practican a -- solicitud de parte interesada. "La actuación del regis -- trador es rogada, pues aunque tengan conocimiento de -- que en la realidad jurídica se ha producido un acto re- -- gistrable, no podrá proceder de oficio".

La función del Registrador de la propiedad es- -- rogada, aunque sepa que el Registro es inexacto por --- haber tenido lugar en la realidad jurídica un acto ins- -- cribible que no ha acudido al Registro, no puede el re- -- gistrador proceder de oficio a su inscripción, sino que ha de esperar que los interesados se lo soliciten.

La petición de inscripción es el primer trámi- -- te del procedimiento registral, el carácter rogado se - -- refiere únicamente al momento de iniciación del procedi- -- miento, pues una vez hecha la presentación los trámites -- ulteriores se efectúan de oficio.

El principio de rogación, recogido en todas -- las legislaciones, se le denomina también de instancia, -- petición o solicitud, pues el registrador no puede aco- -- modar sus asientos a la realidad jurídica extrarregis- -- tral por el sólo hecho de enterarse de modo oficioso -- que la situación registral debe variar. Tampoco puede- -- el Registro expedir certificaciones o informes que no - -- le sean requeridos.

La legislación mexicana reconoce este principio y lo formula en el artículo 3018 del C.C. al decir que, 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 que se trate.

Unicamente en determinados casos, especialmente previstos, puede el registrador proceder de oficio -- para practicarlos correspondientes asientes; pero, aparte de lo excepcional del supuesto, aún así se requiere una solicitud judicial de inscripción (error material).

Para entender esta excepción es necesario que se dé la diferencia existente de error material y error de concepto. Se entiende que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción algunos de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido -- porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquier otra circunstancia. Se comete error material cuando se inscriben unas palabras por otras, se omita la expresión de algunas circunstancias o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

En el primer supuesto dicho anteriormente los errores sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados y por resolución judicial cuando las partes no esten de acuerdo. En el Estado de México estos errores se rectifican por medio de una inscripción, ésta se hará mediante la presentación de títulos ya inscritos que exhiban los interesados o con la copia certificada del apéndice.

Podrán también a los errores materiales éstos se podrán rectificarse de oficio o a petición de parte legítima.

El artículo 89 del Reglamento del Registro Público en el Estado de México expresa, que los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachaduras ni raspadura, si claramente el error cometido en la anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmada y pueda subsanarse en ésta con claridad, mediante oportuna confrontación.

En el Distrito Federal la fundamentación de -- estos errores se localizan en los artículos 154, 156 y 157 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Tanto en el Distrito federal como en el Estado de México, los errores rectificados surtirán efectos -- desde la fecha de su rectificación.

Existen otras dos excepciones; la primera se -

encuentra en el artículo 163 del Reglamento del Registro del Distrito Federal al expresar; que tratándose de cédulas hipotecarias procede la cancelación de oficio - cuando se cancele la hipoteca que las originó. La segunda se localiza en el artículo 164 fracción II del mismo reglamento al decir que, las anotaciones preventivas se cancelarán de oficio, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.

El fundamento del principio de rogación o instancia radica en la consideración de que el Registro Público de la Propiedad es una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o ente públicos como tales.

3.6 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.- "En sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la unidad registral finca. En sentido estricto, se circunscribe el segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se destine una hoja registral propia".

Conforme al principio de especialidad también llamado de determinación, la finca constituye la unidad básica registral (art. 126 del Reglamento del Registro Público). En la hoja recibe el nombre de folio real, - expresión en sentido figurado, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral.

El principio de especialidad, existe sólo en los llamados sistemas de folio real, es decir, en aquellos en que el Registro se lleva por fincas. Este principio en cambio no existe o sólo a través de ciertas manifestaciones, en los sistemas de Registro Personal, -- llamados así porque el Registro se lleva por personas.-- La finca no es considerada en ellos como el centro del sistema desconociéndose lógicamente el libro o cuaderno registral. (2)

Este principio se encuentra determinado en el artículo 3061 del código civil al expresar, que los -- asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así -- como las referencias al registro anterior y las catastrales que provenga el reglamento;

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

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

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada, la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada - cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr.

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se - - hará mención de esos datos en la inscripción.

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII.- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Tratándose de bienes muebles el artículo 3070 del código civil, de las reglas de cómo se practica una inscripción. El artículo 3072 se refiere a las inscripciones de los asientos de las personas morales. Es importante señalar que los asientos no surtirán efectos - mientras no estén firmados por el registrador.

En el Estado de México las inscripciones se -- hacen en libros especiales, que consta cada libro de --

150 hojas, los márgenes de cada plana de los libros se destinará únicamente para las anotaciones y el centro para las inscripciones, además, deberán sellarse la parte posterior de cada una de las páginas de los libros así como las inscripciones y anotaciones que en ellos se realicen.

Las cinco últimas hojas de cada libro, se destinarán íntegramente y exclusivamente para continuar -- las anotaciones que no se hubieren podido asentar al -- márgen de las inscripciones correspondientes, pudiendo en caso necesario autorizarse libros auxiliares para continuar las anotaciones mencionadas.

Por último el registrador pondrá una razón cerrando el libro, que expresará: la sección a que corresponde el libro, volumen, así como el número de inscripciones contenidas en el mismo, la fecha, la firma de la oficina y su firma.

En seguida se hará un modelo de inscripción de una compraventa del Registro Público de la Propiedad de Tlalnepantla, Estado de México, para conocer prácticamente los elementos de que consta el principio de especialidad, de una inscripción.

Tlalnepantla, México, a 18.20 horas del 6 de mayo de 1981. El Suscrito Ciudadano Licenciado HORTENCIA AGUILAR ESCALONA. Registrador de la Propiedad y del

Comercio de este Distrito. Con ADSCRIPCIÓN a los Municipios de NAUCALPAN y HIXQUILUCAN.. Inscribe Escritura N° 15,884 fecha 6 de febrero de 1981.- Ante el Notario N° 5 de este Distrito.- Licenciado MIGUEL GONTRAN RODRIGUEZ.- Operación.- COMPRAVENTA.- Vendedor.- "LOMAS DE LA HERRADURA" S.A. Comprador.- LUIS OLAMENDI LOPEZ.- -- Quien adquiere.- INMUEBLE.- LOTE 50 MANZANA II, del -- fraccionamiento LOMAS DE LA HERRADURA, ubicado en Huixquilucan, Distrito de Tlalnepantla, Estado de México.- SUPERFICIE 250.00 M2. LINDA AL NORTE 25.00 mts. con -- lote 49, AL SUR, igual medida con lote 51, AL ORIENTE- 10.00 mts. con calle Amargura, AL PONIENTE igual medida, con la zona federal.PRECIO \$ 213,750.00 M.N. Se -- agrega copia simple cotejada del documento inscrito al apéndice de este volumen con el número de esta partida. DOY FE.-

1370-459- I - I

ANTECEDENTES: VER PART. 236-836 VOL. 170 LIB. 2º SEC. I
VER PART. 1826-1859 VOL 222 LIB. I SEC. I.

(SELLO DE AUTORIZAR)

(FIRMA DEL REGISTRADOR)

3.7 PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD.- Este principio es -- esencial dentro del derecho registral, porque nos revela la situación jurídica de los hechos y actos jurídicos que tienen trascendencia jurídica y que por medio de la publicidad toda persona o los terceros registrales tienen la oportunidad y el derecho de que se les muestre -

los asientos que se practiquen y de esa forma conocer-- como se encuentra el bien inmueble en cuestión.

En el tráfico jurídico y particularmente, en el campo de actos y negocios de carácter patrimonial, resulta necesario saber siempre quienes son propietarios de los bienes inmuebles y, en ciertos casos quienes son propietarios de bienes muebles, cuando éstos poseen un valor considerable. Pero además, no sólo resulta imprescindible conocer la titularidad de bienes de importancia, sino los cambios o alteraciones que en ésta se van operando. Por tales fundamentos el derecho registral debe proveerlos de los medios necesarios de publicidad para contratar y con confianza hacer los trámites necesarios en el Registro Público de la Propiedad.

Hernández Gil, dice que la publicidad "es el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Agregaluego, que la cognoscibilidad implica posibilidad de -- conocer y no conocimiento, porque siendo éste una actividad intelectual individual, difícilmente puede arbi-- trarse un medio idóneo capaz de conocer a la generalidad una determinada situación jurídica".(1)

La publicidad registral se define como una forma de publicidad jurídica que tiene por objeto hacer -- conocer o cognoscible la titularidad de los derechos --

(1) REVISTA DE DERECHO NOTARIAL.-PAG. 89

subjetivos y sus modificaciones relativas a bienes o -- cosas individuales asegurando su oponibilidad erga omnes y proteger a terceros interesados.

Esta publicidad que se analiza y que es sin -- duda materia propia del derecho registral, se caracteri -- za por los siguientes elementos;

Cognoscibilidad.- Hacemos cognoscible aquello que tenemos interés en dar a conocer. El fenómeno de la -- publicidad registral, supone la posibilidad cierta de -- conocer aquello que se publica.

Oponibilidad erga omnes.- Los derechos subjetivos deben ser oponibles a todos. Esto es esencial para la vida de relación, pues de poco serviría los derechos -- si carecieran de ese rango sustancial.

Realidad Jurídica Única y total.- La publicidad re -- gistral proporciona una realidad jurídica que para to -- dos deviene única y total; no hay ni puede haber otras -- situaciones jurídicas que aquellas que resultan del sis -- tema registral.

La mayoría de los autores sostienen que esa pu -- blicidad, constituye el principio registral matriz. Sin -- duda que les asiste la razón, porque de ella depende -- que opere el mecanismo del sistema registral. El obje -- to del derecho registral está representado en suma, por

la publicidad registral.

La afirmación anterior cobra total realidad - - porque de este principio derivan todos lo demás que rigen el derecho registral. Sin publicidad no se dan los demás principios.

En relación con los inmuebles, aparece, en la mayoría de los sistemas registrales en un primer plano, ésto es, dar aviso a los terceros, y además tiene como fin evitar los perjuicios que resulten de gravámenes -- ocultos y preveer los fraudes, como por ejemplo, el resultante de una venta doble. Tal procedimiento no implica presunción alguna de que los actos inscritos sean legítimos, ni tampoco que esté revestido de fuerza convalidante por virtud de la fe pública registral.

La publicidad proporciona una protección a -- los intereses de los particulares, no solo a los del ti titular del derecho publicable, consistente en obtener la oponibilidad frente a la comunidad, de su sustitución -- jurídica, sino también a los terceros a la relación jurídica, de modo que no puedan serle oponible los derechos que no han sido objeto de registración. Aspecto -- éste que se traduce en el derecho de los particulares -- de obtener que esa cognoscibilidad se transforme en efectivo conocimiento, mediante el acceso a los negocios -- jurídicos registrados a través de la información registral.

Pero además de ese interés particular, aparece siempre en primer plano, el interés público, que es el interés que el Estado persigue al establecer el servicio público de Registros. Cuando se crea un mecanismo apto para hacer posible que se conozca determinadas situaciones o relaciones jurídicas, se persiguen obtener un determinado efecto general que es el de la seguridad jurídica en la contratación para los habitantes de un determinado Estado.

El Registro puede concebirse así como instrumento de simple publicidad, teniendo como única y primordial finalidad la protección a los que puedan interesarse acerca de los actos jurídicos que puedan afectarles.

Así los Registros como instrumentos de seguridad pueden tener como función única o principal, la de proteger los intereses individuales, proporcionando informes a los interesados, en lo relacionado con aquellos actos jurídicos, que hayan sido concertados y que puedan afectarles; o de lo contrario permitirles por el sólo efecto de la publicidad utilizar los mecanismos de oponibilidad de los derechos inscritos, frente aquellos que no lo están.

La base de este principio se encuentra en el artículo 3001 del código civil, al establecer que el Registro será público. Los encargados del Registro tienen la obligación de permitir a las personas que lo so-

liciten, 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.

Estan facultados para solicitar el registro de un documento inscribible: la persona que tenga interés en asegurar el derecho en él consignado, los funcionarios autorizantes y las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia.

La excepción a este principio lo establece el artículo 1564 según el cual el encargado del Archivo -- General de Notarías (es el Director del Registro Público de la Propiedad) no proporcionará informes acerca -- del testamento ológrafo de positado en su oficina, sino al mismo testador, a los jueces competentes que oficialmente se los pidan y los notarios cuando ante ellos se tramite la sucesión. Esto se relaciona también con el artículo 49 fracción VII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

3.8 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- Tiene su origen - en el derecho Alemán, el principio de consentimiento se centra en el acuerdo de las partes que quieren que se -

opere una determinada transmisión, modificación, o extinción de la propiedad, éste es el llamado consentimiento material o substancial.

El consentimiento formal se define "como el -- consentimiento a que se practique una inscripción en el Registro de la Propiedad, presentado por el titular registral que haya de resultar perjudicado por ella, de carácter unilateral, receptivo y abstracto, y que por sí sólo es suficiente para la práctica del correspondiente asiento en los libros de fincas o de derechos -- asimilados a éstas por la ley"

El principio de consentimiento se funda:

a) Es una diferenciación formal o expresa entre el negocio obligacional (acto casual y el negocio dispositivo) o sea el acuerdo de transferencia.

b) La protección que dispensa el Registro a -- quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial.

En México, como lo hemos dicho, basta el consentimiento para que los actos jurídicos sea perfectamente válidos, en el caso de la transmisión de la propiedad se funda en los artículos 1792, 1793, 1796, 2249 entre otros, del código civil. Porque no es necesaria-

la tradición para la transmisión de la propiedad (art.-2014 del código civil) como sucede por ejemplo, en España, donde es un requisito indispensable para que se transfiera ésta.

El principio de consentimiento, se expresa claramente en el artículo 3030 del código civil al expresar 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 puede extinguirse por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad. Además del consentimiento de las partes para que se pueda cancelar el asiento, deberá constar en escritura pública.

3.9 EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION.- es aquél en el cual los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad. El principio de legitimación, como presunción "iuris tantum", impone la credibilidad del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud.

Esta presunción de exactitud del Registro actúa, no solamente cuando se trata de proteger a tercer

ros, sino también cuando haya que mantener, aunque sea provisionalmente, es decir en tanto se demuestre la inexactitud del Registro, la titularidad de cualquiera que aparezca tener inscrito a su favor un derecho real inmobiliario. Se presume que este derecho existe y que pertenece al titular registral, de modo que, incluso que - en la realidad sea éste un titular aparente, se reputa que el derecho existe y que es suyo, en tanto no se demuestre otra cosa. Asimismo, se presume que no existe el derecho cuyo asiento registral figure cancelado.

Las consecuencias del principio como dice Sanz Fernández, se manifiestan en un doble orden: (1)

a) En el orden sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito.

b) En el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.

El ámbito, campo o esfera en que se desenvuelve la legitimación registral se determina a base de afirmar que comprende "la existencia, extensión, titularidad causa jurídica y ejercicio de los derechos reales inmobiliarios, debidamente registrados y sin constancia de contradicción registral, atendido el conjunto de la hoja

(1) REVISTA DE DERECHO NOTARIAL.

de registro correspondiente, y a todos los efectos legales".

Los derechos reales o personales pueden estar frente al Registro en algunos de los siguientes casos:

a) El registro y la realidad jurídica están en absoluto acuerdo, por estar los derechos reales y personales tal como se encuentran en los libros del Registro.

b) Hay discordancia entre la realidad jurídica y la que establecen los libros de Registro, ya sea por nulidad o extinción de derechos inscritos, ya por existir en la realidad gravámenes reales que no consten en los asientos registrales.

Este supuesto es el de mayor trascendencia --- puesto que hay que resolver si prevalece la realidad jurídica o la que expresan los libros de Registro. Ante este problema las legislaciones adoptan criterios diversos, --- teóricamente caben, como dice Roca Sastre tres sistemas fundamentales:

1) Según el primer sistema, prevalece siempre la realidad jurídica, ya que la misión del Registro es únicamente dar publicidad a los derechos en él inscritos con arreglo a la legislación civil, prescindiéndole de la situación jurídica que pudieran publicar los --- asientos.

En este sistema de nada sirve el Registro como instrumento legitimador, pues la titularidad aparente --- que otorga, no está protegida, no está legitimada; el ---

único mundo que aquí existe es el extrarregistral, el - de la realidad jurídica. El Registro de la Propiedad - así concebido queda reducido a un simple fichero de actos inscribibles.

2) Un segundo sistema opuesto al anterior, -- mantiene el contenido del Registro en forma absoluta, - no pudiendo ser contradicho en ningún caso por la realidad jurídica. Se le da al Registro un valor sustantivo, y la realidad disconforme con el Registro carece de --- trascendencia jurídica debiéndose poner de acuerdo con- él.

El propietario surge como tal, por obra y gracia de la inscripción en este sistema, el Registro tiene un carácter constitutivo.

Aquí el mundo real no existe, el único mundo - que se reconoce es el tabular que surte efectos contratados, contra las partes y contra los terceros. No se puede legitimar lo que no existe. En este sistema nada existía antes de la inscripción y el derecho hace con - éste.

3) Un último sistema intermedio, que no excluye ninguno de los dos mundos, admite la existencia, validez y efectos del derecho extratabular y reconoce --- fuerza a la inscripción, sólo que, con miras a la seguridad del tráfico jurídico, legitima el derecho tabular.

admitiendo la prueba en contrario, "iuris tantum", y permitiendo que el derecho del titular aparente quede destruido por el mundo extrarregistral, o sea, el verdadero titular.

Es dentro de este sistema donde se puede hablar del principio de la legitimación.

Consecuencia de este principio es que el titular del derecho inscrito se le debe tratar como si realmente fuese el titular; al titular del asiento cancelado debe tratársele como si hubiere dejado de serlo.

Esta concesión supone que el titular registral estará legitimado para poder hacer valer su condición de propietario o titular del derecho inscrito.

De la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito se deduce que el obligatorio tratar al titular aparente como si realmente fuese dueño del derecho, mientras no se demuestre lo contrario. --- Tratar como si fuera dueño del derecho inscrito es admitir necesariamente que puede actuar como propietario.

Esta presunción, que se apoya en la apariencia del Registro es precisamente lo que se dice estar legitimado; no estar facultado para transmitir el derecho: la facultad de disposición únicamente puede atribuirse al verdadero dueño.

No hay que olvidar, que el derecho se constituye en la escritura y no por la inscripción; y que si es posible hablar siquiera de la legitimación, es imprescindible que previamente a ser legitimado, exista un derecho ya nacido, Primeramente es el ser después el ser legitimado.

En la legislación Mexicana el principio de legitimación se encuentra consignado en el artículo 3010 del código civil al determinar, que 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 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.

Con lo que se ha dicho anteriormente se puede afirmar, que la persona que inscribe se le considera titular del derecho, ya que mientras no se demuestre la -- inexactitud registral éste es considerado como dueño y poseedor del bien inmueble.

En seguida haré mención de este principio de--- legitimación, de acuerdo a la legislación española, muy común a nuestra legislación, y a la legislación alemana.

La actual ley hipotecaria española consagra -- este principio en el artículo 38, párrafo 1º en los siguientes términos: "A todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro-- existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos". Completa el principio de legitimación el artículo 97, "cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a -- que dicho asiento se refiere", y el artículo 1º párrafo 3º "los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declaren su inexactitud en los términos establecidos en esta ley".

Las consecuencias sustantivas del principio de legitimación del derecho español es: considerar al titular registral como si efectivamente fuese el verdadero, y legitimarlo para los actos de disposición del derecho inscrito.

Las consecuencias procesales se expresan en el artículo 41c 38 párrafo 2o. y 3o., el segundo establece "como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no po

drá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a tercero" vemos que el texto de este precepto, se deduce la existencia de una presunción de veracidad e integridad que solo puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario.

En el derecho Alemán el principio está consagrado en el artículo 891 del código civil: "Cuando se haya inscrito un derecho en favor de cualquiera en el Registro de la Propiedad se presumirá que le corresponde este derecho. Cuando un derecho inscrito en el Registro está cancelado, se presumirá que no existe tal derecho". El principio está formulado en forma similar a como lo hace la ley hipotecaria española, pero sin incluir la presunción posesoria, lo mismo sucede con la Ley mexicana.

3.10 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- Se entiende por tracto el espacio que media entre dos lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo. Pero cuando el derecho del titular se inscribe a la vez, el tracto es comprimido o abreviado.

El principio de tracto sucesivo, o también llamado de tracto continuo, exigen que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el Registro eslabonados, enlazando el causante con el sucesor.

El principio de tracto sucesivo es un principio de orden, de vida regular registral que exige dicho concatenamiento en los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del Registro, a través del cual giran los demás principios registrales, los sistemas de transcripción pueden adoptar el criterio de tracto sucesivo, más no como elemento vital en la formación del contenido del Registro.

La finalidad del tracto sucesivo obedece como dice Sanz Fernández, en la manera de organizar los asientos de manera que expresen y con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de registración por fincas siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica.

El principio de tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles:

a) Destinando un asiento independientemente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá, la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto el principio actúa --- como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal.

b) Consignando en un mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrales. Actuando en esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, - recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

Tanto en el primero como en el segundo supuesto, el tracto se limita a exigir que el tiempo de proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho del vendedor (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

En nuestra legislación al artículo 3019 del -- código civil, nos enuncia éste principio diciendo que, - para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o dela que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación. Porque inscrito o anotado un -- título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriendose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible (art. 3020 C.C).

Es indudable que la excepción a este principio se establece en el artículo 3019 último párrafo y en el artículo 117 del Reglamento al establecer que, salvo en los casos de inmatriculación, todo documento inscribible o anotable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás -- que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del --- folio de derechos reales respectivo.

De lo anterior se desprende que en nuestro régimen jurídico es necesario que haya una concatenación de las inscripciones para que no se interrumpa ésta y - el Registro nos cuente la historia completa (Sin Saltos) de la finca y así tener una mayor seguridad jurídica.

El principio de tracto sucesivo, es pues, un - principio de carácter formal, porque el ordenar los --- asientos en el Registro Público, de esa forma práctica los sucesivos cambios que se hagan en él tendrán una -- mayor veracidad, dentro de la realidad jurídica inmueble del país.

CAPITULO CUARTO

PROCEDIMIENTO PARA REGISTRAR UN BIEN INMUEBLE.

4.1 PRESENTACION.- La presentación del documento es el inicio del procedimiento registral, en el que se hace entrega al Registro, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, oportunamente y según el caso, sea registrado u obsequiado en los términos -- procedentes. En otros términos, debe entenderse como -- la manifestación de voluntad del solicitante para que -- determinado acto jurídico quede inscrito o anotado.

Por un lado, esta fase implica el incumplimiento del principio registral de rogación y, por otro en -- nuestro país entraña también el ejercicio del derecho -- constitucional de petición, manifestado correcta y respetuosamente, para que la autoridad en este caso el Registro, acuerde lo procedente, que será la inscripción -- o cancelación solicitada, o la negativa fundada para -- ello.

Consecuencia de esta acción ejercida por el solicitante, es la anotación que el Registro hará en un -- libro de Gobierno o Diario, señalando la hora, fecha, -- tipo de acto, notario o autoridad competente, representante, propietario, ubicación del bien inmueble y antecedentes de inscripción. Circunstancias trascendentales para el cumplimiento de la prelación registral que-

es uno de los principios básicos de la función.

4.2 CLASIFICACION.- De acuerdo a lo establecido--- por el Reglamento de la materia, el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos -- contra terceros.

Hoy en día, unánimemente se considera al Regis -- TRO Público de la Propiedad como el único medio adecuado para conseguir la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas.

El Registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina o en varias. La regla general universalmente aceptada, es la admisión de múltiples Re--gistros, conforme a circunstancias territoriales. El único caso de excepción es el sistema australiano.

En México, cada una de las entidades (Distrito Federal y Estados) tiene un Registro, cuya jurisdicción se encuentra determinada por límites de sus respectivos territorios. A su vez, el Estado de México prescribe - en su Constitución Particular que exista una oficina de Registro por cada Distrito Judicial cuando menos.

Cada oficina de Registro, se divide a su vez-- en secciones. Actualmente existen las siguientes en -- nuestra Entidad Federativa:

Sección Primera, registro de bienes inmuebles.

Sección Segunda, registro de bienes muebles.

Sección Tercera, registro de personas morales.

Sección Cuarta, registro de planeamiento y ordenación del suelo.

Las secciones enunciadas, se componen a su --- vez de libros diferentes, en los cuales se extienden -- los asientos registrales. Esta distribución en seccio- nes atiende a la naturaleza de los títulos a inscribir y en la siguiente forma:

En la Sección Primera se llevan tres libros.

El primero se destina a la propiedad y pose--- sión originaria de bienes inmuebles. El segundo, es pa- ra actos en que por disposición del propietario o por - resolución de autoridad competente, se graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes in-- muebles. El tercero, es para los títulos registrables- cuya inscripción es necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio.

En esta sección de bienes inmuebles, cada uno

de los libros se encuentra relacionado con el otro, a través de las anotaciones que se realizan, como ya hemos visto, al margen de las inscripciones una hipoteca,--- esta sección pero se tomará razón de ella al margen de la inscripción de la finca que se hipoteca y que está contenida en el libro primero.

Las secciones segunda y tercera, se compone de un sólo libro cada una destinándose al registro de bienes muebles y de personas morales respectivamente. Este último también puede ser relacionado con el libro -- primera, en el caso de que una sociedad civil o mercantil sean propietarias de un predio.

La sección cuarta se compone de cinco libros,- destinados a la inscripción de los documentos relativos al planeamiento y ordenación del suelo como sigue:

Libro I.- Del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

Libro II.- Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, sus parciales y especiales.

Libro III.- De los Planes Municipales de Desarrollo --- Urbano sus parciales y especiales.

Libro IV.- De los Planes de Ordenación de Zona Conurbana, sus parciales y especiales; y,

Libro V .- De las Declaraciones de Provisiones, Usos,- Reservas y Destinos de Areas y predios.

Además de los libros que hemos señalado y que integran las secciones de que se compone el Registro Público de la Propiedad, cada uno de ellos tendrá su apéndice, que se ira formando con las copias de los títulos inscritos y los complementarios de éstos. Asimismo, existe un libro de presentación, para hacer constar los nombres de los contratantes el día y hora de presentación de los documentos, así como la fecha de su devolución.

A pesar de que le Registro existe en nuestra Entidad desde el año de 1870, es a partir del 8 de diciembre de 1973, que se establece en el Estado de México, la Dirección del Registro Público de la Propiedad como una dependencia del Poder Ejecutivo, estableciéndose su organización en el Reglamento vigente. También hay que mencionar que en la presente administración del Lic. Alfredo del Mazo, se reformó la estructura administrativa, quedando la Dirección del Registro Público de la Propiedad a las disposiciones de la Subsecretaría de Gobernación.

4.3 CALIFICACION:

A) CALIFICACION REGISTRAL.- El principio de legalidad que se cumple a través de la calificación registral, momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente admitiendo o rechazando dichos documentos. Esta calificación registral comprende los siguientes extremos:

a) El cumplimiento de los requisitos esenciales de fondo en el título que se trate de inscribir, según lo exijan las leyes respectivas.

b) La autenticidad del documento presentado y el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin

c) La expresión de el Título, con la claridad suficiente, de todas las circunstancias necesarias para efectuar la inscripción destacándose como fundamental el antecedente de registro, salvo que se trate de inmatriculación.

Para efectuar esta calificación en la que se incluyen los aspectos enunciados, el registrador sólo dispone de tres elementos: Los documentos presentados, los asientos del registro con ellos relacionados y la ley. Aunque el registrador sepa por circunstancias ajenas a los documentos y a los asientos que el acto que se trata de inscribir no es verdadero, ello no afecta su conocimiento en la calificación. Cuestiones ajenas a los tres elementos se encuentran excluidas de la calificación.

Por lo que transcribo los artículos 2857 y 2872, del Código Civil del Estado de México, en el que nos dice:

Art. 2857: Sólo se registrarán:

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 impliquen actos y otras operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, la autoridad o juez municipal se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevará el sello de la oficina respectiva.

Art. 2872.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para extensión de alguna inscripción o anotación, la que sus penderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no es de los-- que deben 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 ratificado el documento, no hayan hecho

constar la capacidad de los otorgantes, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;

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

V.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez.

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

VII.- Cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de juez notoriamente incompetente.

VIII.- 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; y

IX.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables.

Si el documento satisface este examen del Re--

gistrador, a continuación pasa a las siguientes etapas del procedimiento. En caso contrario, se pone a disposición del interesado fundando y motivando las causas por las que se negó su inscripción o anotación.

El afectado con una negativa del Registrador - puede recurrir esta determinación ante el Director del Registro Público de la Propiedad de conformidad con las recientes reformas establecidas en el Código Civil. --- (art. 2873) y el Reglamento de la Materia. La resolución del Director, puede ser combatida a su vez, ante-- autoridad judicial correspondiente.

B) CALIFICACION FISCAL.- De acuerdo con Colín --- Sánchez, esta etapa se lleva a cabo tomando en cuenta - la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los derechos respectivos, con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso.

Desde nuestro punto de vista, hemos manifestado que la calificación fiscal del registrador puede contemplarse desde tres ángulos; en su función estrictamente publicitaria, en su calidad de responsable ante el - fisco y en su carácter de funcionario fiscal.

En el primer caso y dado que el registrador -- debe vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en los documentos presentados, este examen debe incluir

por tanto, la verificación de que se trate, ha cubierto los renglones tributarios establecidos por las leyes -- fiscales. Esto es, que se han satisfecho los créditos-- fiscales derivados del acto a inscribir.

De lo contrario y entramos al segundo supues-- to, propias leyes fiscales se encargan de sancionar al registrador por su omisión, bien señalándolo como solidario deudor y prosigue a pagar por éste, o bien, estableciendo una serie de infracciones cuya responsabili-- dad corresponde al propio registrador.

La tercera situación es la que señala el maes-- tro Colín Sánchez y en la que nosotros hemos afirmado-- que el registrador se caracteriza como un funcionario - fiscal, al realizar la liquidación de los derechos de-- inscripción. Este acto se realiza en la siguiente for-- ma:

El Registrador, una vez satisfecha la califica-- ción registral, se ha enterado del tipo de acto de que se trata de inscribir o anotar, por lo que coteja éste-- con lo preceptuado por la Ley de Hacienda del Estado, - donde se señala un porcentaje o una tarifa nominal para-- cada acto inscribible o anotable. De acuerdo con ello, formula la liquidación de los derechos que deben cubrir-- se en el caso y da a conocer su monto al interesado, en una lista que se publica en la oficina registral, para-- que en el término de diez días cubra su importe y pueda

procederse a realizar la inscripción o anotación corres-
pondiente.

Si el interesado paga los derechos dentro de -
ese término, la inscripción o anotación surte efectos -
desde la fecha de presentación del documento. En el su-
puesto de que no cubra su importe, se pone a su disposi-
ción el documento presentado, dándose de baja en el li-
bro de presentaciones.

En todo caso, el interesado puede inconformar-
se con la liquidación que se le hace, dentro del térmi-
no de cinco días ante el Director del Registro Público-
de la Propiedad, quien resolverá en definitiva. (1)

(1) REVISTA DE DERECHO NOTARIAL.

4.4 PAGO DE DERECHOS. - El Pago de Derechos, es lo que le corresponde al nuevo Titular hacer a la Federación para que aparezca su Nombre en la Institución del Registro Público así como en Tesorería citando el siguiente ejemplo para mayor claridad:

Si se trata de una compraventa entre prtícula--
res: a) el valor de operación.
b) el valor del aváluo Bancario
c) el valor catastral

para el pago de los derechos se tomará el valor más alto que resulte de los antes mencionados.

4.5 INSCRIPCION. - La Inscripción; es hacer la anotación en el Libro, describiendo la propiedad, los Datos--Generales del nuevo comprador, así como el Notario en --donde se llevo acabo la operación, el Registro Público -debe de mencionar aparte de lo mencionado la partida, el Volumen, Foja, y la Sección siempre y cunado se en el --Estado de México. En el Distrito Federal se hace la misma descripción del Inmueble, los Generales del nuevo comprador y la descripción del Notario donde se llevo acabo la operación, nota: si es de Folio Real no cambia es de alguna forma perecedera esa Inscripción, unicamente aparece el nombre del nuevo dueño con lo antes mencionado.

4.6 ENTREGA DE DOCUMENTOS. - La entrega de documetos, -será el último trámite que se haga ante la Institución -del Registro Público de la Propiedad y del Comercio con la persona que solicito sus servicios, ya que se entregará con la inscripción respectiva señalando la fecha en -

que fué inscrito mencionandose los siguientes datos:

- a) La fecha en que se pagarón los derechos con el número de recibo y la cantidad.
- b) La firma del calificador, y del Registrador para la formalización de dicha inscripción.
- c) En el Estado de México se anota con los nuevos datos del Registro (el volumen, partida, sección y foja), para llevar acabo lo que conocemos como trato sucesivo firmando en el libro de gobierno quien recibe la escritura registrada.
- d) En el Distrito Federal se entrega el documento con las anotaciones del nuevo titular y el folio que se le asigno si es que el mismo fue materializado, o si ya era folio materializado unicamente con los datos del nuevo dueño señalando en la inscripción la fecha en que fue inscrito o registrado con la firma del Registrador y la del Director de dicha Institución.

CAPITULO QUINTO

LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION DE LOS BIENES
INMUEBLES Y SUS EFECTOS LEGALES CONTRA TERCEROS

5.1 LA INSCRIPCION OBLIGATORIA.-- El Objetivo del -- Registro Público de la Propiedad; es la publicidad de -- los Actos y documentos por los cuales se constituyen -- Adquieren y módifica por lo consiguiente es obligación-- de dicha institución de otorgar una eficaz protección-- de los derechos de terceros y un eficiente Trafico Jurí-- dico de Inmuebles: por tal razón propongo que se les de un termino; no mayor de 30 días hábiles a todos y cada-- uno de los que adquieren por resolución judicial o nota-- rial para que se haga la anotación correspondiente.

Para evitar entre muchos casos, que una persona Venda su Propiedad varias veces.

5.2 LA IMPORTANCIA JURIDICA.-- La importancia Jurídi-- ca, radica en que muchos predios reciben servicios sin-- que esten debidamente detectados tales como Agua, Luz,- Drenaje, etc. y por consiguiente al Estado lo debilitan

Además las personas que viven en dichos predios no son los titulares por trato sucesivo si no por cues-- tion Aleatoria, con esto se debe de determinar por una-- iniciativa de Ley que se haga en la obligación e impor-- tancia Jurídica en que todos los Predios (inmuebles)--- deben de estar debidamente inscrito en el Registro Pu-- blico de la Propiedad.

Por ultimo, también es necesario reseñar que -
al no estar inscritos ante dicha institución cualquier--
persona que reuna los requisitos que marca la Ley se --
los pueda adjudicar, simulando estar habitando dicho --
predio a Título de Dueño.

C O N C L U S I O N E S

Este trabajo nos permite arribar a los siguientes conclusiones, que trataremos de sintetizar; de la siguiente manera.

1.- El Registro Público de la Propiedad, ha venido evolucionando y desarrollándose a través de la historia teniendo como puntos de apoyo la publicidad, a la importancia económica de la Propiedad Inmobiliaria y su tráfico jurídico, hasta alcanzar el rango de una institución Jurídica de derecho Público cuya organización, - estructura, competencia y facultades emanan de un orde-namiento jurídico positivo formalmente válido.

2.- El objeto del registro Público de la Pro-piedad es la publicidad de los actos y documentos, por los cuales se constituyen, transmiten, adquieren, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles, así como otorgan una eficaz protección de los Derechos de -- Terceros y del tráfico jurídico de inmuebles. su finalidad es sentar la presunción de exactitud del registro, en sus dos manifestaciones: Presumir la veracidad del - contenido de los libros Juris Tantum, y operar a favor de terceros de buena fe de la presunción Juris Et de -- Jure

3.- El Registro Público de la Propiedad cumple con una función social, porque el Estado al reglamentar éste, protege a la colectividad de posibles fraudes que se pueden crear, y de esa manera los terceros y la socie

dad quedan protegidos, siempre y cuando suscriban sus -- derechos reales y personajes en el Registro.

4.- En Relación a la centralización se ha hecho en diversos Registros Públicos de la Propiedad, en diversos Estados de la República en el Distrito Federal, creo que no sería lo correcto que sucediera en el Estado de México, porque esto llevaría a una burocratización de la misma Institución y se generarían posibles fraudes, lo práctico y lo conveniente sería la descentralización Registral como lo es en cada Distrito Judicial.

5.- El sistema Registral, o más bien, el efecto del Registro Público de la Propiedad es declarativo y no Constitutivo, porque los Derechos provienen del Acto Jurídico declarado es decir el Acto nace extraregistralmente y no de la Inscripción, porque la eficacia estriba -- únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho.

6.- La Publicidad es el principio matriz sobre el cual giran los demás principios, porque proporciona una protección a los intereses de los particulares, proporcionando informe a éstos, en lo relacionado con aquellos actos jurídicos o permitirles usar los mecanismos de oponibilidad de los derechos inscritos, frente a aquellos que no lo están.

7.- La anotación o inscripción, en el Registro-Público de la Propiedad debe ser siempre a instancia de parte.

8.- La finca constituye la unidad Básica Registral ya que sobre ésta, al destinarse una hoja registral se concentra su historial jurídico, en la que deben de expresar diversas circunstancias o elementos que imperativamente señala nuestra Legislación.

9.- Para Registrar un derecho o un acto sobre un bien inmueble tiene éste, que estar previamente inscrito, en dicha Institución.

10.- La protección Registral se otorga a quienes inscriben en el Registro los subtitulos, por el orden de ingreso de aquellos; según la regla en que "ES PRIMERO EN DERECHO EL PRIMERO EN REGISTRAR" ➡

11.- Conforme al principio de legitimación, el titular del derecho inscrito se le debe de tratar como si realmente fuese el titular; al titular del asiento cancelado debe tratársele como si hubiere dejado de serlo.

Esta presunción es "JURISTANTUM", ésto quiere decir, que la existencia de ese derecho inscrito solo puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario.

12.- Sabemos que al registrar, archivar y conservar la información bajo los sistemas tradicionales, - continuamente surgen nuevas necesidades debido al crecimiento de inscripciones que se efectúan diariamente en esa institución y para lograr uno de sus principales fines "SERVIR A LA COMUNIDAD", deberá contar con sistemas-técnicos y jurídicos adecuados a sus necesidades cambiantes, así como capacitar a su personal.

13.- De acuerdo al tema de este trabajo hoy en día se puede instalar a un costo accesible, un sistema, - que permita desde puntos geográficos remotos, el acceso a la base central de información pudiéndose consultar -- simultáneamente esa central desde varios puntos de esta ciudad, con información confiable centralizada, lo que - permitiría estructurar un sistema que reúna las ventajas de la centralización de la información de las operacio-- nes descentralizadas, dando con ésto la facilidad para - que el Registro Público haga su función en menos tiempo- tal como lo exige nuestras actividades comerciales con-- temporáneas.

BIBLIOGRAFIA

- REVISTA DE DERECHO NOTARIAL
- CARRAL Y DE TERESA. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL
- BRAVO GONZALEZ AGUSTIN Y BIALOSTOSKY SARA. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO, EDITORIAL PAX-MEXICO 1975
- CARRAL Y DE TERESA LUIS. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. EDITORIAL PORRUA. MEXICO, 1979.
- CASTRO MARROQUIN, DERECHO DE REGISTRO, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1972.
- COLIN SANCHEZ GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1972.
- GABINO FRAGA. DERECHO ADMINISTRATIVO, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1977.
- GARCIA CONI RAUL, DERECHO REGISTRAL APLICADO, LIBRERIA JURIDICA LA PLATA, ARGENTINA, 1972.
- LA CRUZ BERDEJO JOSE LUIS. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, LIBRERIA BOSCH, BARCELONA 1977.
- MUROZ LUIS. DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO II, EDICIONES MKODELO DERECHOS REALES, MEXICO, 1971.