

162  
2ej.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**SEMINARIO DE CIVIL**

**LIMITES DE LA FUNCION CALIFICADORA  
FACULTAD EXCLUSIVA DEL DIRECTOR GENERAL  
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL**

**T E S I S**

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:

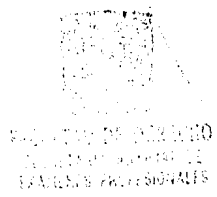
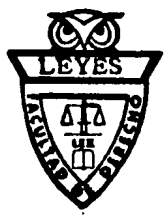
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**SOLEDAD CERON OROPEZA**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**CD. UNIVERSITARIA, D. F.**



**1984**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

Cd. Universitaria, D.F., a 19 de mayo de 1994

C. DIRECTOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACION ESCOLAR DE  
LA U.N.A.M.  
P R E S E N T E.

La alumna SOLEDAD CERON OROPEZA, pasante de la carrera de Licenciado en Derecho, ha estado inscrita en este Seminario a mi cargo, a fin de elaborar la tesis profesional intitulada "LIMITES DE LA FUNCION CALIFICADORA FACULTAD EXCLUSIVA DEL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL".

Después de haber leído el trabajo recepcional aludido, estimo que satisface los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado Aplicable, por lo que considero que puede ser imprimido para su ulterior sometimiento a síndico en el examen profesional correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi más alta y distinguida consideración.



A t e n t a m e n t e  
POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU  
El Director del Seminario.

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE  
DERECHO CIVIL

LIC. JOSÉ BARROSO FIGUEROA

JBF/sci

A la mujer que me dió el ser,  
ejemplo a seguir ;  
fortaleza y sabiduría que me hace  
encontrar el camino.

A la amiga incondicional,  
constante alegría en la adversidad ;  
a el amor ;

A mi madre

Soledad Oropeza Hernández

# I N D I C E

## C A P I T U L O   P R I M E R O

### EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL EN MEXICO

	PAG.
I. El Derecho Registral en la época colonial .....	2
II. Legislación registral durante la época independiente	7
1. Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California de 1870 .....	7
2. Reglamento del título XXIII, del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California, del 28 de febrero de 1871 .....	9
3. Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales de 1884 .....	11
4. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1921 .....	13
5. Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales de 1928 .....	15
6. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1940 .....	16
7. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1952 .....	18
8. Reformas de 1978 al Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales de 1928 en materia registral .....	18
9. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1979 .....	20
10. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1980 .....	22
11. Reglamento del Registro Público de la Propiedad - de 1988 .....	22

## C A P I T U L O   S E G U N D O

### EL DERECHO REGISTRAL

### Y EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

I. Concepto de Derecho Registral .....	26
----------------------------------------	----

II. Denominaciones del Derecho Registral .....	27
III. Ubicación del Derecho Registral dentro del campo del derecho .....	28
IV. El Registro Público .....	30
IV. 1 Antecedentes del Registro Público .....	30
IV. 2 Definición del Registro Público .....	31
IV. 3 Tipos de registros .....	32
IV. 4 Finalidad del Registro Público .....	32
IV. 4. 1 La publicidad registral	
A) Antecedentes de la publicidad registral .....	33
B) Concepto de publicidad registral..	33
C) Características de la publicidad registral .....	34
D) La forma de la publicidad registral .....	35
E) Función de la publicidad registral	35
IV. 4. 2 Los efectos frente a terceros .....	36
V. El Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio .....	38
VI. Sistemas y procedimientos registrales .....	40
VI. 1 Procedimiento del sistema de Inscripción .....	42
VI. 2 Procedimiento de Transcripción .....	43
VI. 3 Sistema de Folio Real .....	44
Procedimiento del Folio Real .....	46
VI. 4 Sistema de Inmatriculación .....	47

## CAPITULO TERCERO

### LA CALIFICACION REGISTRAL

I. La Calificación registral .....	51
II. El fin de la calificación registral en función del registro .....	52
III. Diversos criterios respecto de la calificación registral .....	52

IV. Sistema de calificación registral .....	53
V. Naturaleza jurídica de la calificación registral ...	58
VI. Principios rectores de la calificación registral ...	59
VII. Características de la función calificadora .....	62
VIII. El objeto de la calificación registral .....	64
1. 1. Instrumento .....	65
1. 2. Documento .....	65
1. 3. Distinción entre instrumento y documento .....	65
2. 1. Hecho jurídico .....	65
2. 2. Acto jurídico .....	65
2. 3. Documento jurídico .....	66
2. 3. 1. Documento notarial .....	66
2. 3. 2. Documento judicial y administrativo ..	68
2. 4. Título jurídico	
2. 4. 1. Concepto de título en sentido mate- rial .....	70
2. 4. 1.1 Calificación del título en sentido ma- terial .....	71
2. 4. 2. Concepto de título en sentido formal.	71
2. 4. 2.1 Calificación del título en sentido -- formal .....	72
2. 5. Distinción entre un título jurídico y un acto- jurídico .....	73
2. 6. Asiento de actos jurídicos o documentos jurí- cos .....	73
3. 1. Documento público .....	76
3. 1. 1. Características del documento público	76
3. 2. Documento privado .....	76
3. 2. 1. Características de los documentos pri- vados .....	77
4. 1. Documento registrable .....	77
4. 1. 1. Concepto de documento registrable ...	77
4. 1. 2. Elementos del documento registrable .	77

4. 1. 3. Clasificación de los documentos registra-  
 bles ..... 77

IX. El Registrador

IX. 1. La facultad de calificación del registrador . 80

IX. 2. Límites de la calificación del registrador .. 81

X. Resultado de la calificación registral ..... 83

C A P I T U L O C U A R T O

I. El procedimiento registral ..... 86

Folio Diario de Entrada y Trámite ..... 88

Primera Etapa

Solicitud de inscripción ..... 92

Segunda Etapa

Anotación en el folio diario de entrada y trámite .. 99

Tercera Etapa

Distribución de los documentos ..... 103

Cuarta Etapa

La calificación registral ..... 105

Quinta Etapa

Calificación fiscal ..... 109

Sexta Etapa

Ejecución del acto solicitado ..... 114

II. El Recurso de Inconformidad ..... 118

III. La calificación registral denegando o suspendiendo -  
 un trámite ..... 123

IV. El juicio de amparo como medio de impugnación de la-  
 calificación registral ..... 124

V. Aplicación de la Ley Federal de Responsabilidades de  
 los Servidores Públicos y la función pública del Di-  
 rector General del Registro de la Propiedad ..... 128

VI. Disertación de la conveniencia de facultar a un cuer-  
 po colegiado, para ejercer la función de califica-  
 ción registral, del que el Director General sea miem-  
 bro ..... 132



CONCLUSIONES ..... 137

BIBLIOGRAFIA ..... 143

## C A P I T U L O   P R I M E R O

### EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL EN MEXICO

SUMARIO : I. El Derecho Registral en la época colonial. II. Legislación registral durante la época independien - te : 1. Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California de 1870; 2. Reglamento del título -- XXIII, del Código Civil para el Distrito Federal y terri - torio de Baja California, del 28 de febrero de 1871; 3. Código Civil para el Distrito Federal y territorios fede - rales de 1884; 4. Reglamento del Registro Público de la - Propiedad de 1921; 5. Código Civil para el Distrito Fedc - ral y territorios federales de 1928; 6. Reglamento del - Registro Público de la Propiedad de 1940; 7. Reglamento - del Registro Público de la Propiedad de 1952; 8. Refor - mas de 1978 al Código Civil para el Distrito Federal y - territorios federales de 1928 en materia registral; 9. - Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979; 10. Reglamento del Registro Público de la Propiedad de - 1980; 11. Reglamento del Registro Público de la Propie - dad de 1988.

## C A P I T U L O P R I M E R O

### EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL EN MEXICO

#### 1. EL DERECHO REGISTRAL EN LA EPOCA COLONIAL

Las relaciones de dominación durante la Epoca Colonial basadas en el señorio de la tierra, impusieron la necesidad de crear ciertas disposiciones reales para asegurar jurídicamente nó los propios señoríos, que ya eran intocables por virtud de la merced real, tributos, hipotecas, impuestos y demás gravámenes sobre la tierra. De tal manera que los primeros actos de registro de que se tiene noticia y de los que se hará referencia a continuación no atienden al interés general de los propietarios sino al interés hacendario de la Corona Española.

La relevancia de la legislación registral vigente en la Nueva España ha sido tal, que resulta necesario efectuar un análisis de las disposiciones más importantes.

A. REAL CEDULA DE CARLOS V Y LA REYNA DOÑA JUANA (1539). La que destacó a la Hipoteca como la operación fundamental susceptible de registro. Por esta disposición se reconocen caracteres distintivos respecto de la hipoteca, estableciéndose para ella el registro como requisito no solamente probatorio de la misma sino esencial para su existencia.

Esta regulación normativa no da a éste registro la calidad de Público, sólo permitía a todo comprador exigir al vendedor un "certificado de libertad de gravámenes de la finca".

B. REAL CEDULA DE FELIPE II (1558). Cuyo contenido no es sino la repetición de la anterior.

C. REAL CEDULA DE FELIPE V (1713). Según la cual el critério que imperaba entre los jueces, era el de dar crédito a los contratos de hipoteca aún cuando no se hubiere cumplido con la formalidad de su registro.

D. PRAGMATICA REAL DE CARLOS III (1768). Sobre el registro de hipotecas señala que ésta institución adquirió gran preponderancia dentro de la economía colonial por la acumulación de capitales. La circunstancia anterior-

unida a la venta de oficios eran una fuente de ingresos para la Corona, lo que originó que dichos oficios se multiplicaran.

E. CEDULA DE LA NOVISIMA RECOPIACION DE CARLOS III (Libro X, Título XVI Ley IV, número 3249). De la que se destaca : 1. Declaro, que de las escrituras o hipotecas, que se dicen de donaciones piadosas, deben tomarse precisamente la razón de ellas en el Oficio y Contaduría de Hipotecas, establecida en las cabezas del partido donde respectivamente se hallen sitios - las alhajas gravadas, y que en él se satisfagan los derechos correspondientes, a costa de las mismas hipotecas y donaciones piadosas, por no haber razón para lo contrario, ni deber tomarse ésta de valde. 2. Que cuando no haya escrituras, no tiene lugar el registro, y así en esta parte quedan sujetas estas cosas a la disposición del Derecho Común, por que no tiene que ver con la pragmática de registro de hipotecas, que trata escrituras, y no de acciones, y el acreedor censualista tiene derecho a hacer compilar a su deudor del censo, para que le reconozca oyéndose a esta, y hasta que se otorgue el reconocimiento por la escritura formal, no tiene lugar el registro. 3. Que todos estos registros y toma de razón deben hacerse indistintamente, no en las capitales donde se hayan los cuerpos, comunidades y acreedores (como algunos solicitan), sino en los correspondientes Oficios de Hipotecas destinados a este efecto en las cabezas particulares del partido adonde están situadas las mismas hipotecas por que lo contrario produciría grandísima confusión y perjuicios sucesivos. Igualmente, encargaba a los Tribunales de Inquisición, a las Justicias y a los Cuerpos y Comunidades Regulares, la práctica de diligencias respectivas sobre hipotecas, a fin de brindar seguridad jurídica.

F. CEDULA REAL DE 9 DE MAYO DE 1778. En la que Carlos III ordenaba que no tomara razón en los oficios de anotaciones de hipotecas, de toda clase de escrituras en que se otorguen con hipotecas expresas y especiales, sin excepción de ninguna, como son : las de censos perpetuos, vínculos, desempeño, mayorazgos, patronatos, finzas y cartas de pago de éstas, empeños, obligaciones, troquesos de bienes raíces, y de otras cualquiera hipotecas que proceden de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia.

Dicha cédula pretende lograr un mayor y mejor control sobre estos actos, lo que redundará en un orden normativo más seguro.

G. PRAGMÁTICA E INSTRUCCION PARA EL ESTABLECIMIENTO DE OFICIOS DE HIPOTECAS Y SU ANOTACION O REGISTRO (CARLOS III). En este documento se fijaron numerosos criterios y requisitos para realizar adecuadamente el registro de hipotecas, así mismo se definió el procedimiento, lo cual derivaría en un verdadero cumplimiento de las inscripciones sobre los oficios de hipotecas. Siendo éste el objetivo central de tal disposición.

La Pragmática se constituye de XXVII bases en las que se determina : 1. Que se tienen por creados en calidad de vendibles y renunciables, los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de la Nueva España. 2. Que en los demás pueblos que fueran cabezas de jurisdicción se entenderían también creados los oficios de anotadores o unidos a las escribanías públicas.

Es de anotar que contempla también el establecimiento de un Registro y el Procedimiento de Inscripción, por lo que consideré pertinente referirme a las bases conducentes :

"BASE VI. Será obligación de los escribanos, anotadores y justicias receptores en defecto de aquellos, tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieron situados los bienes raíces, o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por año para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadrándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos, y si los bienes raíces o tenidos por tales, estuvieren situados en distintos pueblos, distritos o partidos, se registrarán en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

BASE VII. Luego que el escribano originario remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará razón el escribano anotador dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados, y dentro de tres días si el instrumento fuere antiguo y anterior a la publicación de las reales cédulas citadas,

y no cumpliéndolas, incurrirá en las penas de privación de oficio, de los daños y otro tanto que impone a los jueces el auto acordado citado, y serán responsables en las residencias.

.BASE VIII. El instrumento que se de exhibir en el oficio de hipotecas ha de ser la primera copia que diere el escribano o juez receptor ante quien se haya otorgado, que es la que se llama original, exento cuando por perdido o extravío de algún instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad de juez competente que en tal caso, expresándolo así, se tomare de ella la razón.

BASE IX. La toma de razón ha de estar reducida a referir la fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se otorgó, con expresión de si lo es real solamente, público, del número o provincia, de los otorgantes, su vecindad, la calidad de contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase; y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento con expresión de sus nombres, cavidas, situaciones y linderos en la misma forma que se exprese en los instrumentos; entendiéndose por bienes raíces las casa, heredades y otros inherentes al suelo, los censos oficios y otros derechos perpetuos que pueden admitir gravamen o constituir hipoteca.

BASE X. Ejecutado el registro, podrá el escribano anotar en el instrumento exhibido la nota siguiente: "Tomada razón en el libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, el folio tantos, el día de hoy, y concluirá con la fecha, la autorización con firma entera, y los jueces receptores -- con firma y testigos de asistencia; devolverá el instrumento a la parte a fin de que si el interesado quisiere exhibirle al escribano originario ante quien se otorgó para que anote en el protocolo estar tomada la razón, lo pueda hacer; el cual esté obligado a advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por esto derechos.

BASE XI. Cuando se llevare a registrar y anotar instrumento de redención de censo o liberación de la hipoteca o fianzas, si se hallare la obligación o imposición en los registros del libro de hipotecas, se buscará, glossará y pondrá la nota correspondiente a su margen, a continuación de estar redi

quida o extinguida la carga; y si no se halla registrada la obligación principal, o aunque se halle, requiriendo la parte, se tomará la razón de la redención o liberación en el libro de registro de la misma forma que se debe hacer de la inscripción.

BASE XII. Cuando se pidiere el oficio de hipotecas alguna anotación extrajudicial de las cargas que constaren en sus registros, podrá el escribano anotador darla simplemente o por certificación autorizada, sin necesidad de que intervenga decreto judicial por ahorrar costos.

BASE XIII. Para facilitar el hallazgo de las cargas o liberaciones tendrá el escribano anotador un libro índice o repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se veyan asentando los nombres imponentes de las hipotecas de los pagos, distritos o parroquias en que están situados; y a su continuación el folio del registro donde haya instrumento respectivo a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se trata, de modo que por tres o cuatro medios diferentes se pueda encontrar la noticia de la hipoteca que se busque y para facilitar la formación de este abecedario general, tomada sea la razón, se anotará en el índice en la letra que corresponda el nombre de la persona, y en la letra inicial correspondiente a la heredad, pago, distrito o parroquia, se hará igual reclamo". (1)

BASE XIV y XV. Se refieren al pago de derechos y al establecimiento de una tarifa dependiendo de la operación, respectivamente.

BASE XVIII. Lo que dispone que respecto de la guarda de los libros de registro, éstos habrían de depositarse en las casas de ayuntamiento o en los reales.

Otro documento posterior de similar contenido fue la CEDULA DE 25 DE ENERO DE 1789.

Por todo lo anterior podemos colegir la trascendencia histórica que para el Derecho Registral Mexicano tuvieron dichos ordenamientos.

(1). Juan N. Rodríguez de San Miguel. Pandectas Hispano Mexicanas. UNAM. 1980. Tomo II. p. 628 e 643.

## II. LEGISLACION REGISTRAL DURANTE LA EPOCA INDEPENDIENTE

Las condiciones descritas a lo largo de la etapa Colonial no desaparecieron con la proclamación de la independencia, pues no sería fácil dejar atrás la infraestructura Colonial para que emergiera el orden jurídico que define el perfil de nuestras actuales instituciones. Tal afirmación se sustenta en el hecho de que la legislación positiva española como las Leyes de Indias, Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dadas durante la Colonia, continuaron aplicándose en México consumada la Independencia, como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, de 10 de enero de 1822.

Sin embargo, se fueron dictando nuevas Leyes y Decretos que paulatina y lentamente separaron el Derecho Español del Mexicano, y de los primeros de que tenemos noticia son :

a) Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828. -- Primer Código Civil que entró en vigor en México, el que no dedicó artículo alguno al "Oficio de Hipotecas".

b) Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829. Aún cuando no entró en vigor pues fue solamente publicado, contempló un capítulo al que denominó "Registro de Hipotecas", regulando esta institución en los artículos 1758 y 1761.

c) Decreto sobre Oficio de Hipotecas de 20 de octubre de 1853. Dicha regulación aprobada en la época de Santa Ana, se integraba de siete artículos.

### 1. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, DE 1870.

Este Código fue aprobado por el Congreso de la Unión, por decreto de 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 10 de marzo de 1871.

En la exposición de motivos de dicho ordenamiento, el primero en su género dentro de la legislación mexicana, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad manifestó lo siguiente : Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y ---



demás condiciones de los bienes inmuebles .

De este modo se proporcionaron las bases legales para el establecimiento de un oficio, denominando Registro Público en toda población donde haya - Tribunal de Primera Instancia. Esta centenaria Institución se abrió al público a cuyo servicio fue destinado en un inmueble sito en la calle de Medinas de la Ciudad Capital.

He considerado de tal relevancia el contenido de éste Código en materia registral, que señalaré lo conducente :

LIBRO TERCERO, TITULO OCTAVO, CAPITULO CUARTO, "De la Sección de Hipotecas" Artículo 2016.- La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde en que fuese debidamente registrada.

Artículo 2024.- Los oficios de hipotecas coexistirán a la par de los del - Registro.

Como podemos observar según se desprende del contenido de estos artículos, el Sistema es Constitutivo por lo que hace a las hipotecas.

LIBRO TERCERO, TITULO VIGESIMO TERCERO, CAPITULO PRIMERO "Relativo al Registro Público"

Artículo 3332.- Los demás actos inscribibles, no inscritos, sólo dejarán de producir sus efectos contra terceros.

El texto del artículo anterior así como lo preceptuado en el 3333 al 3336 advierten que el Sistema implementado es Declarativo, con efectos de oponibilidad frente a terceros, por disociación expresa de éste Código.

LIBRO TERCERO, TITULO VIGESIMO TERCERO, CAPITULO TERCERO "Del modo de hacer el registro"

Artículo 3348.- Establece el principio de la Calificación Registral, bajo la responsabilidad del registrador.

La citada disposición se observa ofrece algún inconveniente, ya que la torpeza o mala intención del Registrador podría embarazar la inscripción, éste es sin duda un mal menor que el que resultaría de una inscripción ilegal.

Colín Sanchez destacó otros aspectos relativos al contenido del ordenamiento anterior, señalando : Entre otras disposiciones también se creó

que las anotaciones del registro, se escribieron y numeraron, las unas a--  
continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrrenglonaduras, y que  
se firmaron siempre por el encargado del registro.

El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se de --  
clare prescrito.

El carácter Público de la institución se acentuó con claridad, al indi-  
car como obligación para el titular de esa función (encargado de los oficios  
de hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona;--  
y además, que expidiera las certificaciones que le fueren solicitadas so --  
bre libertad de gravámenes de las fincas.

Fue tal la importancia que el legislador dió a la Función Registral, que  
si el encargado del registro rehusaba la recención 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 judic+  
cial de dos testigos, el hecho, a manera de prueba para ser utilizada en --  
el juicio correspondiente.

No obstante todo lo anotado. el Código Civil en contrario fue omi-  
so en lo referente al registro preventivo, con los consiguientes inconve-  
nientes que esto produjo .

## 2. REGLAMENTO DEL TITULO XXIII, DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA, DEL 28 DE FEBRERO DE 1871.

Tal reglamento se integraba por 86 artículos, repartidos en cinco títu-  
los, cuyo contenido describiremos :

TITULO PRIMERO "De las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de  
los libros que en ella deben llevarse" . Dicho título entre otros aspectos  
se refiere a los requisitos para ser Director del Registro ; ser abogado,--  
con un mínimo de ocho años de práctica profesional, no haber sido procesado,  
de notoria probidad. Para los oficiales se exigirán los mismos elemen-  
tos a excepción de los años de práctica profesional que son cuatro. En cuan-  
to al Ministerio de Justicia es quien entregaría los libros correspondien-  
tes, con datos característicos de acuerdo a la sección a la que pertenecen.

TITULO SEGUNDO "De los títulos sujetos a inscripción": Este precepto define lo que es un título como: "Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho". Así mismo se refiere a un documento auténtico diciendo: "Son aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer prueba plena por sí solos".

TITULO TERCERO "De la forma y efectos de la inscripción". Contempla las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer la inscripción, como son: inaturaliza del acto, situación dentro de la partida judicial, población donde se hallaban medidas, plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombre de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción.

También se establecía en este título que en el caso de que el documento careciera de los datos necesarios para la inscripción se etearía de nulidad y el efecto que produciría sería el de suspender la inscripción. Y dicha nulidad promovida ante el juez será notificada al registrador.

TITULO CUARTO "De la rectificación de los actos del Registro". Consigna la rectificación de los actos del Registro, mencionando el hecho de que cualquier interesado puede solicitarla ante el Registro o el Juez competente.

El juez declaraba su procedencia en su caso y el registrador la verificaba.

TITULO QUINTO "De la publicidad del Registro". Los datos inscritos se proporcionaban a petición verbal del interesado. Estando los libros al servicio de quien lo solicitaba para consulta.

Este Reglamento además ordenó que se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad" en la Capital, Tlalpa y la capital del territorio de Baja California. Tal Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Para la Capital se autorizó un Director, Oficiales encargados de las diversas secciones y los Escribientes.

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.

### 3. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1884.

La materia registral que contempla éste Código se concentra en el título siguiente :

TITULO VIGESIMO TERCERO "Del Registro Público".

CAPITULO PRIMERO "Disposiciones Generales". Se prevenía la instaureción -- del Registro Público en toda población que tuviera un Tribunal de Primera-Instancia.

El Registro se integraba de cuatro secciones ; 1.Registro de títulos -- tra relativos de de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos; 2. Registro de Hipotecas; 3. Registro de Arrendamientos; 4. Registro de Sentencias.

CAPITULO SEGUNDO "De los títulos sujetos a Registro". Disponía que son susceptibles de inscripción ;

a) Todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales-impuestos sobre ellos, con excepción de aquellos cuyo valor no exceda de - \$500.00.

b) Los arrendamientos cuando se verificaban por más de seis meses o si con signaban anticipos de rentas por más de tres meses.

c) Los testamentos se inscribirán si aluden a una transferencia de propiedad.

d) Las resoluciones judiciales registrables eran : -Las sentencias que habían causado ejecutoria incluyendo los laudos dictados por árbitros y arbitadores, -El nombramiento de representantes de un ausente, -Las sentencias de declaración, ausencia y presunción de muerte, -Las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, -Las sentencias en -- que se declaraba la quiebra, -Las sentencias o autos que ordenaba la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación, -La declaración de herederos en caso de intentado y la escritura de partición, -Usufructu, -Uro, -Canteras, -Graderos de sustancias minerales, -Capitulaciones matrimoniales y las que constituyen dote.

CAPITULO TERCERO "Del modo de hacer el registro". Regulaba el procedimien

to, por el cual el interesado presentaba el título a la sección correspondiente y si el registrador encontraba requisitado el título llevaba a cabo el registro, en caso contrario lo denegaba.

El registro debería contener :

- 1) Los nombres, edades, domicilios, profesión de los contratantes, tratándose de personas morales se designaban por su nombre oficial y las compañías por razón social.
- 2) La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autorizaba el día y hora que se presentaba el título.
- 3) La especie y el valor de los bienes y derechos que se transmitían, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas al crédito, gravámenes, rentas, pensiones y términos.
- 4) El registro debía llevar la fecha y día en que los documentos eran presentados y se devolvían con una nota de haber quedado registrados, la que se colocaba al margen del registro respectivo.

Se anotaron términos para el registro de contratos, el que debería efectuarse dentro de los quince días de su fecha, para producir efectos con relación a terceros.

En el caso de que el Acto Registral fuese anulado o rescindido por sentencia, debía anotarse dentro de los treinta días siguientes, contados a partir del momento en que causaba ejecutoria.

CAPITULO CUARTO "De la extinción de las inscripciones". En general las inscripciones se extinguen por cancelación, por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

Apunta dos clases de cancelación del registro, la total y la parcial. En cuanto a la primera de éstas, la CANCELACION TOTAL procedía cuando se extinguían : a. El inmueble b. El derecho inscrito c. Cuando se declaraba la nulidad del título, en cuyo caso puede deberse a la falta de requisitos esenciales d. Cuando se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravamen e. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo transcurrían tres años desde la fecha de inscripción. Por otra parte la CANCELACION PARCIAL procedía por : La reducción del inmueble objeto de la inscripción,

o bien, del derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

El registro también podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueren legítimas, esto es, estuvieren facultadas para controlar e hicieren constar su voluntad en forma auténtica.

Como podemos observar el Código de 1884 instituyó el llamado Sistema Declarativo, aunque respecto de la hipoteca era de naturaleza constitutiva.

Lo que finalmente resulta importante destacar, es el hecho de que el ordenamiento que nos ocupa consagró el principio de Publicidad Registral como piedra angular de todo sistema de registro.

#### 4. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD DE 1921.

Este Reglamento del 8 de agosto de 1921, constaba de 164 artículos distribuidos en los siguientes 14 capítulos :

CAPITULO 1o "Del Registro en General y del Personal de la Oficina" . El personal del Registro se integraba por :-Un Director General, -Cuatro jefes en -cargados de las secciones (primera, segunda, tercera, cuarta), -Oficiales -auxiliares y -Escribientes.

Los requisitos para ser Director General del Registro son, ser abogado -con cinco años de práctica en la profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal.

Para los Jefes de sección se necesitan los mismos requisitos a excepción de la práctica profesional, la que debía ser por lo menos de tres años. Mientras que para los Oficiales Auxiliares no se requería ser abogado, aunque -si le evidente probidad, además de acreditar el examen práctico de conocimientos generales sobre títulos notariales e inscripciones registrables.

CAPITULO 2o "Secciones del Registro" . SECCION PRIMERA. En ella se registraban los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca e impuestos sobre aquellos. SECCION SEGUNDA. Aquí se registraban las hipotecas y embargos. SECCION TERCERA. Era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada. SECCION CUARTA. Le correspondía el registro de sentencias, cédulas hipotecarias, su cesiones, partición de bienes hereditarios, y en general, todas las resoluciones judiciales.

CAPITULO 3o. "Libro de Registro". Cada libro se iniciaba con una nueva numeración y sólo se hacían en él las disposiciones correspondientes a su sección. Además había una sección de archivo por libros-índices de predios y propietarios.

CAPITULO 4o. "De las disposiciones en General". Este capítulo señalaba que sólo eran inscribibles los siguientes documentos: escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

CAPITULO 5o. "El procedimiento y forma para verificar las inscripciones".

CAPITULO 6o. "De la rectificación de los actos de registro".

CAPITULO 7o. "De las inscripciones de la sección primera". Respecto de las inscripciones en esta sección, por las de una finca resulta necesario mencionar los antecedentes consignados en el título y las circunstancias en caso de existir división, subdivisión o fusión de predios.

CAPITULO 8o. "De las inscripciones de la segunda sección". Establece los datos que debían aparecer en las inscripciones de hipotecas, sucesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de créditos hipotecarios.

CAPITULO 9o. "De la sección tercera".

CAPITULO 10. "De la sección cuarta". Estatuye que se inscribieran:

- a. Los testamentos;
- b. El auto declaratorio de herederos en caso de intestado;
- c. Las escrituras de división, partición de bienes hereditarios;
- d. Las secciones de derechos hereditarios;
- e. Las sentencias de adjudicación, posesión o goce de bienes inmuebles;
- f. Los nombramientos del representante del ausente;
- g. Sentencias que declaraban la ausencia y presunción de muerte;
- h. Sentencia de separación de bienes en caso de divorcio;
- i. Declaración de quiebra;
- j. Cédulas hipotecarias;
- k. Expropiaciones;
- l. Informaciones ad-perpetuum

CAPITULO 11. "Del archivo general". El archivo tenía el carácter de público y estaba a cargo de la Tercera Sección, en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección.

CAPITULO 12. "De la extinción de las inscripciones". Sólo procedía la extinción de una inscripción por : 1. Sentencia judicial, 2. Consentimiento de las partes.

CAPITULO 13. "De las certificaciones" El Registrador está obligado a expedir las certificaciones.

CAPITULO 14. "Del departamento de entrada". Este departamento recibía toda clase de documentos presentados. Los documentos eran sellados con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente y se asentaban en los libros de entrada. Una vez hecha esta pasaban a revisión a la Dirección y se repartían a las diversas secciones, las que una vez hecha la inscripción devolvían el documento al Departamento de Entrada para hacer entrega al interesado.

#### 5. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1928.

En materia de Derecho Registral este Código sigue los lineamientos del Código de 1884 y del Reglamento de 1921, es decir, prosiguió con el Sistema de efectos Declarativos que estatuyó el Código de 84 y pormenorizó el Reglamento de 1921.

A mayor abundamiento he aquí algunas disposiciones en materia de inscripciones :

- La Publicidad Registral se continua aplicando únicamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.
- No obstante los efectos declarativos del registro, en algunos casos como en las asociaciones y sociedades civiles la falta de registro impide que éstas adquieran personalidad jurídica, al limitar sus efectos únicamente a sus asociados.
- Se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.
- El artículo 7o. transitorio del Código Civil de 1928 contempló : "que las disposiciones del Código Civil anterior (1884) sobre el Registro Público y su reglamento (1921) seguirá aplicándose en todo lo que no sean contrarias a las prevenciones del presente Código mientras no se expide el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.



Como podemos observar este ordenamiento de carácter progresista inovó - algunos instituciones.

#### 6. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940.

El reglamento al que nos referiremos se integró de 149 artículos más sus transitorios, los cuales se distribuían en 8 títulos, cuyo contenido se detalla a continuación.

##### TITULO PRIMERO

- a) El Registro Público contaba con siete secciones para efectuar las inscripciones correspondientes, siguiendo el tradicional sistema de libros.
- b) Contemplaba una planta de funcionarios conformada por : un director, registradores, jefes de sección administrativa, controladores y oficiales, quienes tenían que cumplir con los requisitos determinados para cada cargo.

De tal manera que el ser Director exigía ser abogado titulado, con cinco años de experiencia profesional, notarial, judicial o administrativa como mínima, de reconocida probidad y buenas costumbres, no haber sido condeñado en causa criminal. Para los Registradores se exigían los mismos requisitos que se establecían para el Director, sólo variaba la experiencia profesional, éste era sólo de tres años como mínima. Los Jefes de secciones administrativas, Controladores y Oficiales, solamente requerían de conocimiento y práctica en materia de títulos inscribibles. Exclusivamente para los Oficiales se estableció que sustentaran un examen ante el Director o alguno de los Registradores.

- c) Este Reglamento fijó un sistema registral con base en libros, en los que se realizarían las inscripciones respectivas, los que tenían medidas y especificaciones muy estrictas, así como una autorización del Jefe del Departamento del Distrito Federal.

##### TITULO SEGUNDO

- 1) Trataba el registro de inmuebles así como el procedimiento a seguir.
- 2) Abordaba los recursos de que gozaban los interesados para inconformarse y la cotización por el pago de derechos.
- 3) Preveía las reglas para la Calificación Registral, la que se atribuye directamente a los Registradores.

4) Se fijan los elementos de que constaría una inscripción y trató el registro de las diversas inscripciones en cada una de las secciones :

SECCION PRIMERA. Aquí se inscriben actos y documentos por virtud de los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre bienes inmuebles, como el testimonio de las Informaciones ad-perpetuum y el fideicomiso sobre bienes inmuebles. En la citada sección se prevenía la existencia de tres series de libros denominados A, B y C, cada serie estaba a cargo de un Registrador. En la serie A se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; en la serie B los documentos privados; y en la serie C se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones.

SECCION SEGUNDA. En cuanto a esta sección nos referiremos a los libros que se componían de tomos con numeración progresiva; y cada tomo se divide en volúmenes. El índice constaría de libros con hojas sustituibles y de archivos con tarjetas, y se llevaría un índice relativo a las fincas del Distrito Federal; y respecto de los libros especiales correspondería uno a la Capital y uno por cada delegación.

El sistema de libros resultaba sumamente complejo por lo que hace a la localización, materialización y manejo de las inscripciones. No obstante lo anterior el Reglamento de 1940 continuó con los lineamientos del Código Civil de 1928, esto es, fijando un Sistema Declarativo de oponibilidad a terceros, y el que rigió por casi cuarenta años.

TITULO TERCERO. Regulaba las inscripciones de la Sección Tercera, relativas a los bienes muebles.

TITULO CUARTO. Inscripciones de Personas Morales, las que correspondían a la Sección Cuarta.

TITULO QUINTO. Este regulaba las anotaciones, rectificación y extinción de las inscripciones.

TITULO SEXTO. Se refiere a la Sección Quinta, esto es, al Archivo, Certificaciones, teniendo a su cargo la guarda formación de los libros, apéndices e índices del Registro.

TITULO SEPTIMO. Fijaba los lineamientos de la ratificación de los documentos

privados, tarea asignada a la Sección Sexta.

TITULO OCTAVO. Especifica las reglas para la recepción de los documentos, - solicitudes, oficios que pudieren inscribirse en la Oficialia de Partes, lo que conformaba la Sección Séptima.

#### 7. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1952.

Este ordenamiento publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 15 de Diciembre de 1952, y el que curiosamente nunca entró en vigor, reglamentaba disposiciones tales como :

- a) Reducía a tres las secciones del Registro
- b) El cargo de Registrador requería ; ser mexicano por nacimiento, abogado titulado, de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido declarado culpable de cualquier delito por sentencia firme, así como haber aprobado el exámen de oposición correspondiente, por el sínodo integrado del Director y 2 notarios.
- c) Promovía el establecimiento de una Academia de Capacitación para el personal de la institución.

#### 8. REFORMAS DE 1978 AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE 1928 EN MATERIA REGISTRAL.

Por decreto de fecha 28 de Diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 3 de Enero de 1979, se dieron a conocer una serie de reformas y adiciones a diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928 en materia registral inmobiliaria.

Las aludidas reformas de las que nos ocuparemos, se encuentran contenidas en el TITULO II, TERCERA PARTE, LIBRO CUARTO "Del Registro Público".

Ahora bien, la modificación que vino a transformar el panorama Registral en nuestro país, fue precisamente la implementación del POLIO REAL como piedra angular del Sistema Registral, por ello la presente reforma indudablemente originó un Sistema con las características de cohesión y unidad que requería el Registro, ya que al adoptarse le finca como elemento básico se la dividió el propio sistema y a la institución.

Se reitera en las múltiples conveniencias de dicho Folio, como es el que al tomar como objeto central a la finca, al inmueble, que es el elemento — constante e invariable, un inmueble puede cambiar de propietario, gravarse, enajenarse, etc., pero siempre será, estará allí, cambiará su situación jurídica pero no el propio inmueble, lo variable podrá ser todo lo demás pero no la finca.

La exposición de motivos de dichas reformas advertía : "Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la — publicidad y los demás principios registrables demandan.

Al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se di seminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, la Comisión encargada del estudio e instrumentación de — un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el "Folio — Real" , que sustituirá los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un "Folio", en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma".(2)

Cabe mencionar que las presentes reformas conservaron los efectos declarativos consignados para el Registro Público, reiteraron el principio de — Calificación Registral estatuyendo que : Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, dicha calificación era recurrible ante el Director del Registro, mientras que incorpora una interesante figura denominada Inmatriculación, la que según el artículo 3 046 del Código Civil reformado la define como : "La inscripción de la propiedad o de la posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes — registrales. Finalmente destacaremos que las modificaciones que se comentan también versaron sobre bienes muebles y personas morales, para las que se aplicará el mismo sistema registral de folios.

(2). Diario Oficial de la Federación de 3 de Enero de 1979.

## 9. REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1979.

El 17 de Enero de 1979 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Dicho ordenamiento constituido por 190 artículos distribuidos entre títulos como a continuación se describe :

### TÍTULO PRIMERO "De la organización y funcionamiento del Registro".

a. Este registro se eleva a la categoría de Dirección General que depende del Departamento del Distrito Federal;

b. En cuanto a la organización se crearon ciertos órganos como el Cuerpo de Auxiliadores, cuya función era la de emitir opiniones respecto de documentos que a juicio de la Sección Jurídica no podían inscribirse por la falta de algún requisito;

c. Por otra parte y ya que nos hemos referido a la Sección Jurídica, esta se encargaba de emitir opiniones respecto de documentos que le remitían los registradores en los casos de suspensión o denegación del servicio;

d. La creación de una Sección de Calificación e Inscripción, la que tenía a su cargo una importantísima función a la que se le denomina como CALIFICACION REGISTRAL, la cual consiste según lo preceptuado en el artículo 25.- "Corresponde a los Registradores 1. Realizar un estudio minucioso de los documentos que les sean turnados, para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asuntos registrables preexistentes ...;

e. La Sección de Publicitar las inscripciones y los trámites, tenía como objetivo el facilitar al público el acceso a la información así como la situación que guarda un documento en la institución. Y el medio por el cual se llevaba a cabo esta función era el Boletín del Registro Público de la Propiedad;

f. La Sección de Implementación Técnica se encargaba de proporcionar asistencia para el funcionamiento cibernético y electrónico de los folios.

### TÍTULO SEGUNDO "De los tipos de folios e índices del Registro".

- Respecto de los Registros mencionaba que existían tres distintos: Re -

gistro Inmobiliario; Registro Mobiliario; Registro de Personas Morales. Y las inscripciones que se practicaban en los diversos registros se asentaban también en diferentes folios, de tal manera que los folios que obraban eran : Folio Diario de Entrada y Trámite, Folio de Derechos Reales y Folios Auxiliares.

- Las funciones del Folio Diario de Entrada y Trámite son : Servir como instrumento probatorio respecto de la prelación de documentos presentados y ser un medio de control de los documentos referidos. Los elementos de este folio los podemos resumir en el número progresivo de entrada de documento, hora de ingreso y fecha.

- El Folio de Derechos Reales tiene como función el ser un instrumento -- destinado a la realización material de la publicidad registral. La descripción material del citado folio es la siguiente :

1. Caratula plegada en tres partes homólogas, utilizándose por ambas partes;

2. En la caratula debía aparecer el nombre de la institución, la leyenda de la autorización, el número de folio, antecedentes registrales si los hay, nombre del funcionario (a) que autoriza (a);

3. En la parte interna existen tres secciones : La superior, destinada a presentar las transmisiones de propiedad por cualquier acto traslativo. La Media, en la que se inscribían los gravámenes relativos a la finca. La inferior, correspondiente a las anotaciones preventivas.

TITULO TERCERO "Del Procedimiento Registral" .Tal Procedimiento se resume:

- a. Ingreso por Oficina de Partes;
- b. Asignación de un número de entrada en el folio de entrada;
- c. Se turna a la Sección de Calificación e Inscripción, la que bien determinaríe

LA PROCEDENCIA de la inscripción del documento. En cuyo caso se remite el documento a la Oficina de Partes para su entrega al interesado.

o LA NO PROCEDENCIA de la inscripción del documento. En tal situación se remite el documento a la Sección Jurídica, fundamentando el porqué de negar o suspender el servicio.

La Sección Jurídica a su vez podría :

CONFIRMAR la decisión o REVOCAR la decisión

Por lo que se remite el documento al Director de la institución, él que finalmente decidirá.

En tal caso, ordenaba el registrador la inscripción del documento.

En casos excepcionales, el Registrador, ante la orden de la Sección Jurídica para que procediere a inscribir el documento, y a pesar de ello no estaba de acuerdo con la determinación de la sección referida, podían remitir el documento al Director General para que éste decidiera finalmente.

Este título tercero reglamentaba también: Las secciones del registro, - la rectificación de asientos, la extinción y la cancelación de asientos -- así como los recursos que podían interponerse ante la denegación o suspensión del servicio. Y en el capítulo IX la inmatriculación.

Como podemos apreciar el Reglamento que hemos abordado posee una mejor estructura y un procedimiento más eficaz lo que redundaba en una amplia seguridad jurídica.

#### 10. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1980.

Siendo el 6 de mayo de 1980, fue publicado en el Diario Oficial el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1980.

El aludido Reglamento sigue la línea del de 1979, aunque con modificaciones importantes como : 1. Se sustituyeron los nombres de Secciones por el de Oficinas. 2) Se incorporó a el área jurídica del Registro Público de la Propiedad el Archivo de Notarias con carácter de público.

#### 11. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1988.

El Reglamento vigente hasta nuestros días fue publicado el 15 de agosto de 1988. Tal ordenamiento consta de 118 artículos mas sus transitorios, -- los que están contenidos en tres capítulos.

## TITULO PRIMERO "De las disposiciones generales"

- Reitera el principio de publicidad a los actos jurídicos para surtir efectos ante terceros;
- El esquema administrativo continua fincándose en un Director General, -- quien requiere ser ciudadano mexicano, con título de Licenciado en Derecho, con cinco años de práctica profesional y de reconocida probidad.
- Los Registradores son elevados a la categoría de Servidor Público Auxiliar de la Función Registral, el que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro. Para ocupar un sitio como Registrador se exige ser Licenciado en Derecho, con experiencia profesional mínima de tres años, y uno de ellos en actividades notariales y registrables, y haber aprobado el examen de -- oposición correspondiente, el que consiste en una prueba teórica y práctica. El Sinodo examinador se integra por tres funcionarios del Departamento del Distrito Federal El Coordinador General Jurídico, el Director General del Registro y el Director General Jurídico de Estudios Legislativos -- del Departamento del Distrito Federal.

Todo lo anterior hace suponer que los Registradores son funcionarios capacitados para desempeñar la Función Registral, ya que ésta la ejercerá bajo su propia responsabilidad.

## TITULO SEGUNDO "Del sistema registral"

- El sistema registral se compone de :-Un Registro Inmobiliario, -Un Registro Mobiliario y -Un Registro de Personas Morales.
- Los asientos se practican en f A. Folio Real de Inmueble B. Folio Real de Muebles C. Folio de Personas Morales D. Folio Auxiliar. Dejando de existir El Folio Diario de Entrada y Trámite, para sustituirse por la solicitud de entrada y trámite.
- En este título se determina que la finca, el bien mueble o persona moral constituyen la Unidad Básica Registral.

### DESCRIPCION MATERIAL DEL FOLIO REAL

FOLIO.- Documento que contiene los datos identificatorios del bien o persona; dicho folio se encuentre numerado y autorizado.

CARATULA.- Describirá la unidad básica y sus antecedentes.



Las partes del Folio Real son las siguientes : PRIMERA.- En la que se inscriben las transmisiones de propiedad o inscripciones generales. SEGUNDA.- En la que constan los gravámenes y limitaciones. TERCERA.- Se destinan a las anotaciones preventivas.

Los INDICES, se lleva uno relativo a inmuebles, otro a muebles y uno más sobre personas morales.

#### TITULO TERCERO "Del procedimiento registral"

El cual consiste en :

1o La Oficialía de Partes remite el documento al Registrador.

2o El Registrador realizará la calificación, quien podrá determinar :

La procedencia de la inscripción y entonces la efectúa.

La no procedencia, suspendiendo o denegando el servicio.

Y remite en tal caso a la Oficialía de Partes el documento para que lo recoja el interesado.

Entonces el Registrador remite a el Area Jurídica el documento.

El Area Jurídica confirmará, modificará o revocará las determinaciones del Registrador.

El capítulo expresa también lo relativo a la rectificación, reposición y cancelación de los asientos; -establece reglas para el registro mobiliario, y de personas morales; así como las reglas y requisitos de la procedencia de la inmatriculación. Finalmente previene el recurso de Inconformidad, el que procede contra resoluciones del Registro Público que suspende o deniega el servicio registral, éste recurso se sustancia ante el Director General de la propia institución. La resolución puede ser favorable o no al recurrente, en el primer caso se notificará al registrador que calificó el documento debiéndolo inscribir, en el segundo caso, el documento se pone a disposición del interesado.

Es de subrayarse el evidente desarrollo que la materia registral ha experimentado a lo largo del presente siglo. Por lo que se hace necesario un estudio exhaustivo y específico de las instituciones que la integran, lo que se llevará a cabo en los siguientes capítulos.

## C A P I T U L O   S E G U N D O

### EL DERECHO REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

SUMARIO ; I. Concepto de Derecho Registral.--- II. Denominaciones del Derecho Registral.--- III. Ubicación del Derecho Registral dentro del campo del Derecho.--- IV. El Registro Público ; IV. 1 Antecedentes del Registro Público; IV. 2 Definición del Registro Público; IV. 3 Tipos de registros; IV. 4 - Finalidad del Registro Público; IV. 4. 1 La publicidad registral; A) Antecedentes de la publicidad registral; B) Concepto de publicidad registral; C) Características de la publicidad registral; D) La forma de la publicidad registral; E) Función de la publicidad registral; IV. 4. 2 Los efectos frente a terceros.--- V. El Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio.--- VI. Sistemas y procedimientos registrales; VI. 1 Procedimiento del sistema de Inscripción; VI. 2 Procedimiento de Transcripción; VI. 3 Sistema de Folio Real Procedimiento del Folio Real; VI. 4 Sistema de Inmatriculación.

## C. A. P Í T U L O S E G U N D O

### EL DERECHO REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

#### I. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

Ante la realidad que han significado desde tiempos inmemoriales los actos de transmisión de dominio y la necesidad de determinar en forma indubitable quién es finalmente el titular del derecho que se genera. Había pues que plasmar este entorno en normas, dispuestas en muy diversas legislaciones según hemos podido apreciar, con tales caracteres que llegaron a dar vida a sistemas con principios y fundamentos propios, los que fueron aglutinándose hasta constituir una rama autónoma dentro del campo jurídico, a la que denominaremos Derecho Registral, y que a continuación trataremos de conceptualizar.

Connotados juristas han vertido al respecto las siguientes definiciones: BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO.- "Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos". (1)

Esta definición contiene tres elementos. EL MATERIAL SUSTANTIVO; consiste en el estudio de los derechos inscritos y sus efectos jurídicos. EL FORMAL O ADJETIVO; que comprende la regulación del procedimiento de inscripción, y EL ORGANICO; que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

JOSE LUIS PÉREZ LAZALA.- Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

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

(1). Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa. México, 1989.

REGIÓN MARIA ROSA GARCERAN.- "Aquel que regula la constitución, transacción, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como los garantías estrictamente registrales".

GILBEEZ ARNAU.- Conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles".

GUILLELMO COLIN SANCHEZ. Aun cuando este autor prefiere referirse a esta materia como un Procedimiento Registral de la Propiedad, justifica sin embargo el que se le denomine Derecho Registral, definiéndolo: "Un conjunto de normas sustantivas y adjetivas que, en su mayoría, no corresponden a un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del derecho, en donde existen, de acuerdo con la materia y la naturaleza de las normas, un orden y sistematización que facilite la identidad plena de la materia de que se trata, en orden a su sustantividad y adjetividad" (2).

Habría que agregar en atención a la anterior definición, que el Derecho Registral se conforma de una parte sustantiva, la que se encuentra inmersa en el Código Civil, y por lo que hace a la parte adjetiva está contenida en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1938, en cuanto a la regulación, organización, procedimiento, objetivos y fines de esta materia.

## II. DENOMINACIONES DEL DERECHO REGISTRAL

A esta rama del Derecho se le han asignado una gran variedad de denominaciones, de entre las que se destacan:

DERECHO HIPOTECARIO. En España tal nomenclatura respondía a el hecho de que se protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y subsecuentes posteriores. Sin embargo dicha situación no prevaleció, pues la incursión de algunos elementos como la posesión, los derechos reales, derechos personales y la exigencia de una mayor seguridad jurídica, hicieron insuficiente esta denominación.

(2). Guillermo Colin Sanchez. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México. 1955. p. 19.

**DERECHO PUBLICITARIO.** Si bien es cierto que la publicidad es el elemento fundamental a través del cual se desea proporcionar seguridad, ésto no es el único aspecto con el que se protege a los actos de transmisión de dominio, esto implica otros muchos requisitos jurídicos.

En todo caso esta calificación de Derecho Publicitario parece como la que regula la publicidad, esto es una rama de la mercaderotecnia.

**DERECHO INMOBILIARIO.** La que no es adecuada, ya que sólo se refiere a bienes inmuebles, no alude a la inscripción de algunos bienes muebles y a la creación de las personas jurídicas y sus modificaciones. Por lo tanto es limitativo.

**DERECHO REGISTRAL.** Respecto de esta denominación los criterios se dividen.

Por su parte Bernardo Pérez Fernández del Castillo la considera equivocada, en el sentido de que al existir un sin número de registros, a cuál de ellos se refiere. De modo que resulta impreciso este término. Sin embargo Luis Cerfán y de Teresa se inclina por el calificativo, simplemente por no parecerle satisfactorias otras denominaciones.

Por otro lado Ramón María Roca Sastre también de su visto bueno, e indica que es propio llamar a esta rama Derecho Registral.

Desde mi particular punto de vista quizá cualquier connotación que se le quiere dar a la materia parece ser insuficiente, dado el enorme contenido de la actividad registral.

Por todo lo anterior y para efectos de la presente tesis, en adelante me referiré a esta área como Derecho Registral.

### III. UBICACION DEL DERECHO REGISTRAL DENTRO DEL CAMPO DEL DERECHO

Al pretender situar a el Derecho Registral dentro de la gama jurídica, habría que determinar el criterio a seguir para colocar a dicha rama. Por tal motivo si tomamos en cuenta la organización y el procedimiento registral así como a la institución que lleva a cabo ésta actividad, se le ubicará dentro del Derecho Público. Y más específicamente como parte del Derecho Administrativo.

Un segundo criterio indica que si atendemos a las finalidades y a los elementos que integran la actividad registral, la situaremos en el campo del

## Derecho Privado.

Inclusive una tercera tendencia considera a el Derecho Registral como - una área autónoma con reglamentación especial, argumentando que a ésta le integran un conjunto de normas que constituyen un ordenamiento sistemático y diferenciado del resto de las ramas del Derecho.

Me agradecería resaltar que el interés de ubicar el Derecho Registral dentro del Todo jurídico, ya sea en calidad de rama autónoma o como parte integrante de una área ya definida, obedece a necesidades de carácter académico. Por lo que mientras en algunas universidades se estudia como parte del curso de contratos o del de bienes y derechos reales, en otras como la Universidad Nacional Autónoma de México se estudia como parte del Derecho Notarial.

Además hay que apuntar, que el Derecho Registral inevitablemente se interrelaciona con otras materias y que por lo mismo algunas normas que lo regulan se encuentran inmersas en el cuerpo de textos como el Código Civil o en Leyes Especiales. Lo que ha originado la controversia respecto de la autonomía de la multitudina materia registral.

Por lo antes expresado no considero relevante continuar una discusión, toda vez que habrá tantos criterios, todos ellos irreconciliables, como tratadistas deseen aborderar este tema.

## IV. EL REGISTRO PÚBLICO

### IV. 1 ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO

Remontémonos a lo que se considera el más lejano antecedente del Registro Público. Se tiene noticia que esta institución no es contemporánea, afirmando que tiene sus orígenes en el Derecho Germánico.

1. Las figuras más remotas con las que se asocia a este Registro son las de la Roma Antigua como la Mancipatio y la in jure cessio.

"a) La Mancipatio era una forma contractual, caracterizada por un acentuado -- formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes intervinientes eran, el transferente (mancipio datus), el adquirente (mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis abacti).

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (mancipatio) de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

b) La in jure cessio, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, -- en donde el actor (reivindicante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el (indicans) conferensaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reivindicante". (3)

2. Alemania. La influencia del Derecho Romano en la legislación Germánica se dejó entrever en la pretensión de equiparar la Thing con la mancipatio y el Auflassung con la in jure cessio, en donde para la transmisión de los bienes inmuebles se requerían formalismos solemnes orales y posteriormente escritos. Y los actos se inscribían en : archivos judiciales, municipios y libros especiales.

3. España. a) La Robración.-- Forma de publicidad registral, la que consistía en un acto público, formal y solemne a través del cual transmitían los inmuebles mediante un documento. b) La Mancipatio y la in jure cessio. c) Los oficios de Hipotecas. Se limitaba a la transacción de inmuebles, el registro se llevaba a cabo con la primera copia del documento, la que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

(3). Colín, Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. p. 19.

#### IV. 2 DEFINICION DE REGISTRO PUBLICO

En un primer intento de definir lo que se entiende por Registro Público, me referiré al significado que para efectos de esta materia se atribuye a cada uno de éstos términos.

La palabra Registro se entiende como la anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa. También con ello se alude al libro o libros en don de se llevan las anotaciones. Por último se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

El calificativo de Público se refiere a que cualquier persona tiene acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones. Por lo que se tendrá conocimiento del estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión, modificación y limitaciones, previniendo cualquier situación que pudiera conducir a error respecto de actos de transacción de propiedad.

Una primera definición en forma es la que dice : " El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo)

Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica." (4)

La anterior definición merece el siguiente desglose :

-Toda vez que esta institución depende del Poder Ejecutivo, se le otorga el carácter de administrativa, por que en el Distrito Federal el Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, y en las entidades federativas del Ejecutivo Local a través de los órganos conducentes.

-No se puede dejar a un lado, que el Registro de la Propiedad es también una institución jurídica, ya que su estructura fundamental se encuentra regulada en diversos ordenamientos de nuestra legislación.

Otro de nuestros autores delinea a el Registro Público como una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente

(4) COLIN, Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. p. 17.



en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión - de los bienes inmuebles, algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes al que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales, asociaciones y sociedades civiles.

#### IV. 3 TIPOS DE REGISTROS

Hay dos tipos básicos de registros:

**REGISTROS PRIVADOS.** En los que se registran datos o notas con efectos particulares, es decir, solo sirven a los interesados y solo tienen acceso -- esos mismos interesados.

**REGISTROS PUBLICOS.** Los que registran con efectos de verdad y certeza plena para toda la ciudadanía, y el público en general tiene acceso a la información de sus notas o asientos.

De entre los registros públicos se contemplan los siguientes cuatro :

- Registro Público de Comercio
- Registro Público de la Propiedad
- Registro Público Mobiliario
- Registro Público de Personas Morales Civiles

Man adelante me referiré a éstos dos primeros registros públicos, el de comercio y el de la propiedad, por ahora se define a el Registro Público - Mobiliario como una institución para dotar de efectos frente a terceros, a las cláusulas rescisorias y de reserva de dominio en muebles determinables y a las fianzas sobre muebles con entrega jurídica.

El Registro Público de Personas Morales Civiles, es un registro necesario para la existencia de asociaciones y sociedades civiles y para que puedan surtir sus efectos contra terceros.

#### IV. 4 FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO

El hecho de que los actos jurídicos de Derecho Privado se eleven a la - categoría de públicos, obedece a la necesidad de que sean conocidos por la sociedad, con el afán de ser protegidos de ella misma.

#### IV. 4. 1 LA PUBLICIDAD REGISTRAL

##### A) ANTECEDENTES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

La influencia del Derecho Romano en las instituciones españolas se refleja en la Ley Hipotecaria de 1861, misma que instituyó la figura de la publicidad registral, con el fin de evitar el ocultamiento del tráfico inmobiliario así como los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

No obstante la trascendental aportación de la Ley citada con anterioridad, se atribuye al Derecho Germánico el dar cauce jurídico la necesidad de publicidad a los negocios relativos a bienes inmuebles. Esta publicidad inmobiliaria se realiza a través de tres vías :

La *Auflassung* Extrajudicial. En la que se podían distinguir dos actos llamados sola y vestidura. La primera era el acuerdo sobre la transmisión de dominio, que se lleva a cabo mediante la entrega de un símbolo de la cosa.

La vestidura es la entrega material de la finca, que se hace recorriendo sus linderos y se consuma con la puesta en posesión del adquirente y el abandono por el transmitente.

La *Auflassung* Judicial. Fue probablemente un fenómeno muy similar a la *in iure cessio* romana. En esta vía se admitió que las transmisiones de la propiedad se hicieran ante el tribunal, quien, a petición del adquirente, emitía un título documental que confirmaba el dominio de éste.

La Inscripción de Registros. En el año de 1135 existía la costumbre de inscribir en unas hojas archivadoras los negocios relativos a las fincas.

Aproximadamente en el transcurso del año 1200 se empezaron a celebrar los negocios de disposición en la oficina encargada de los archivos, otorgando las autoridades en testimonio oficial de la adquisición del derecho.

A partir del siglo XV la inscripción se considera como acto constitutivo de la adquisición del derecho.

##### B) CONCEPTO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Una concepción simplista de la publicidad es la que la define como la actividad o el conjunto de actividades, tendientes a hacer que algo sea -

manifiesto, conocido, notorio.

Cuando se hable de publicidad registral nuestro concepto tendrá una doble connotación. Involucra en primer término el enfoque MATERIALISTICO de la publicidad, el que se refiere a la oponibilidad frente a terceros del acto que siendo inscribible, se inscribe en el Registro Público. Por otro lado desde el punto de vista FORMAL la publicidad registral significa que debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes.

Luego entonces el principio de publicidad desde el aspecto material contempla la finalidad inmediata del Sistema Registral; y desde el aspecto formal permite el acceso al citado sistema para enterarse de los actos inscritos, fungiendo así como una consecuencia lógica de la finalidad del propio registro la publicidad.

En conclusión la Publicidad Registral significa fundamentalmente proporcionar a cualquier persona que lo solicite, el servicio público de dar publicidad a determinados actos jurídicos que así lo requieran, con la finalidad de que todas las personas puedan informarse de la situación jurídica registral, que tiene un determinado bien (mueble, inmueble, persona moral civil o mercantil). Lo anterior quiere decir que lo publicitado por el registro no es por ello constitutivo del derecho, es decir, el Registro Público no crea derecho, solo los declara, los publica para que surtan efectos frente a terceros tanto civiles como registrables.

### C) CARACTERISTICAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

- a. La otorga una institución jurídica administrativa denominada, Registro Público de la Propiedad.
- b. El titular del servicio es el Estado, prestado directamente por él, a través de una Dirección General del Departamento del Distrito Federal.
- c. El servicio de la publicidad registral se presta de manera regular, continua y uniforme.
- d. Hay una necesidad pública de seguridad jurídica que satisface la multitudina publicidad.
- e. Se concreta mediante prestaciones individualizadas, es decir, por los

asientos registrales.

#### D) LA FORMA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Los ordenamientos jurídicos se han servido de tres clases de instrumentos para lograr la publicidad que se proclama finalidad del Registro Público.

La SOLEMNIDAD.- Consiste en revestir al acto jurídico o el acompañarlo de -- una serie de ritos que lo hagan destacar. En la actualidad la publicación de edictos, amonestaciones o el otorgamiento de escrituras públicas son un ejemplo de ello.

Los ACTOS DE EJERCICIO DE UN DERECHO.- Se refiere a la forma de exteriorizar o de hacer cognoscible el derecho. Se consideran como existentes y auténticos aquellas situaciones por el hecho de estar ejerciendo los derechos.

Los REGISTROS PUBLICOS.- Los registros constituyen archivos donde se almacenan informaciones escritas, documentos, copias de documentos o transcripciones completas o abreviadas de documentos, trasladadas a libros o a ficheros, respecto de hechos y actos jurídicos de notoria relevancia en relación con las situaciones jurídicas. No puede dudarse que los registros públicos son, en los últimos siglos, la forma de publicidad preferida por los ordenamientos jurídicos.

Pese a la posibilidad de que se tenga toda clase de información almacenada y se permita el acceso a ella, ésta no significa que los hechos sean en verdad conocidos.

#### E) FUNCION DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

La función suprema de la publicidad registral respecto del tráfico jurídico de la propiedad y sus modificaciones esta directamente relacionada con la mayor o menor seguridad jurídica.

A mayor abundamiento, si el citado tráfico comprende las siguientes condiciones se tornará radicalmente seguro :

1. Una garantía eficaz. Esto es, un adquirente solo habrá realizado una adquisición perfectamente segura, cuando tenga garantizado que nadie le va --

a perturbar en su propiedad, por motivos anteriores a la adquisición.

2. Que el constituyente de la garantía es el verdadero dueño del bien. Se tiene que saber con certeza que quien transmite es verdadero propietario y por lo tanto puede transmitir la cosa, ya que aparece externamente como legítimo propietario.

3. El que aparece como dueño goza de un pleno poder de disposición sobre ella. Lo que significa que el adquirente necesita además saber que no existen limitaciones a la facultad de disponer.

4. Asegurar que no se han constituido sobre el bien otros gravámenes. Estos, que no se constituyan sobre la cosa cargas distintas a aquellas que a él (al adquirente) se le han dado a conocer.

De tal manera que quien legítimamente adquirió, tiene que hacer valer esta situación jurídica contra todos (erga omnes) y merece ser protegido.

#### IV. 4. 2 LOS EFECTOS FRENTE A TERCEROS

Inicialmente hay que diferenciar los significados civil y registral de TERCERO :

TERCEROS DESDE EL PUNTO DE VISTA CIVIL. Por "terceros civiles" se entiende a las personas ajenas en una relación jurídica principal entre dos o más partes, aquí se usa la expresión "lo registrado perjudica o surte efectos frente a los terceros", por que se refiere a que todo el mundo, todas las personas ajenas al acto otorgado, tienen un deber de respeto a la titularidad, de los derechos adquiridos, es decir les será oponible ese derecho registrado.

TERCEROS DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL. Es ese mismo tercero civil, pero que por haber adquirido precisamente el derecho inscrito, tiene ya interés o relación con ese acto jurídico registrado, se vuelve causahabiente del anterior titular en el derecho registrado.

De las acepciones vertidas resulta pues una clara diferencia, pero también a todas luces destaca, el común denominador de que ambas clases de terceros tienen la obligación de respetar la titularidad del derecho adquirida

JURISPRUDENCIA DE LA TERCERA SALA PROPIAMENTE REGISTRAL.  
TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL

"Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existen además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes, en cambio, tercero para los efectos del registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral". (5)

Precedentes

Sexta Epoca, Cuarta parte.

Vol. XXVIII, Pág. 280. Queja 37/58 Jorge Lucifio M.

Unanimidad de 4 votos.

TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES

"Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales -- que están también inscritos en el registro de la propiedad." (6)

Precedentes

Quinta Epoca; Tomo CXXII, Pág. 513 A.D. 5770/55

Cristóbal Ariasmendi.

Mayoría de 3 votos.

(5). Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil 1917-1989. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A. G. México. 1990. p. 39

(6). Suprema Corte, Ob. Cit. v. 43.

## V. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO

EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO. Es una institución jurídica para dar publicidad a los hechos o actos jurídicos realizados por empresas mercantiles (comerciantes personas físicas o morales) que precisan de ese registro para surtir efectos frente a terceros. Este registro al ser de índole mercantiles de carácter federal, pero por disposición del artículo 18 del Código de Comercio, se llevará conjuntamente donde se lleve el "Registro Público de la Propiedad local.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. El Código Civil para el Distrito Federal vigente, en su artículo 2999 instituye el Registro Público y dispone en el numeral siguiente, que su sistema y métodos serán conforme al Reglamento respectivo.

El concepto empujando por el Código Civil de Registro Público, indica a la institución jurídica por medio de la cual el Departamento del Distrito Federal proporciona el servicio público de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito para surtir efectos frente a terceros. Lo que le da su naturaleza jurídica.

Mientras que lo preceptuado en el artículo 20. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1988, le otorga el carácter administrativo.

"Artículo 20.- El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este reglamento y demás disposiciones, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función".  
(7)

(7). Sandoval, Hernández, Sergio. Soto, Flores, Armando. Legislación Registral Mexicana. México. 1990. p. 322.

En México, el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarati--vos, los actos tienen perfeccionamiento jurídico al momento en que las partes los celebran, sin necesidad de que se acuda a su registro para que surtan efectos entre ellos, teniendo como finalidad la de dar publicidad a los actos.

JURISPRUDENCIA DE LA TERCERA SALA  
REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL

"Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen - efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos pro vienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finali - dad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho" (8)

P r e c e d e n t e s

Sexta Epoca, Cuarta parte.

Vol. XV, Pág. 263 A.D. 3649/56 Carlos Lagunas Govantes.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XV. Pág. 275 A.D. 103/57 María "atamoros Vda. de Soria.  
5 votos.

Vol. XIX, Pág. 215 A.D. 6604/57 Simón A. García. 5 votos.

Vol. XLIII, Pág. 78 A.D. 5036/55 Alejo Roberto Pérez.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLV, Pág. 87 A.D. 5438/ 60 Emilio Ortiz. 5 votos.

(8). Suprema Corte, Ob. Cit, p. 50.



## VI. SISTEMAS Y PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

Al iniciar esta exposición he considerado pertinente diferenciar el vocablo sistema del de procedimiento.

**Sistema.**— Es el conjunto de normas jurídicas que regulan la Función Registral, es decir, el ordenamiento jurídico.

**Procedimiento.**— Viene a ser el conjunto de actos, forma o formalidades a que se va a sujetar dicha función, o sea la serie de actos jurídicos a que se somete la inscripción, desde el inicio hasta que ésta se asienta en el libro o folio según sea el caso.

Una vez hecha la distinción y habiéndole atribuido su correcta acepción, hay que ver como los Sistemas Registrales se pueden clasificar atendiendo a varios criterios :

Por su FORMA

- A. Sistema de Inscripción. En el cual se resume una parte importante del acto jurídico.
- B. Sistema de Transcripción. Se copia íntegramente el documento donde se consigna un acto.
- C. Sistema Folio Personal.— El registro se hace en base a los propietarios de algún derecho real sobre bienes inmuebles.
- D. Sistema de Folio Real. Aquí se entiende al bien por su ubicación.

Por los EFECTOS que produce la inscripción

1. Efectos Sustantivos. Este sistema tiene como antecedente las costumbres feudales inglesas, parte del principio de que todo inmueble es propiedad de la Corona. También se le conoce con el nombre de "Acto Torrens".

Aquí la inscripción en el Registro Público, transmite la propiedad, o sea es un elemento de existencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles.

Consiste pues, en declarar un derecho, es decir, un acto o negocio jurídico se perfecciona independiente de su registro.

2. Efectos Constitutivos. Este sistema se incorporó a principios del nresente siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo.

En este el derecho nace con el acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción es obliga

toria no notestativa. En virtud de la cual el registro vale por sí mismo, -- el acto o negocio no alcanzará plena validez si faltase el registro.

3. **Efectos Declarativos.** Este sistema es el adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual.

Consiste como su nombre lo indica, en declarar un derecho el que se perfecciona independientemente de que sea registrado o no. Se inscribe, solo -- si se desea que produzca efectos frente a terceros.

A continuación me referiré en particular a cada uno los Sistemas que según su forma ya se han clasificado.

**SISTEMA DE INSCRIPCIÓN.** Si el término inscripción se entiende como el extracto o resumen del documento en el libro. A partir de esto, ya se puede tener una idea de que en este sistema se extrae la parte fundamental del acto -- jurídico.

Procederé entonces a hacer una referencia que contenga los elementos que caracterizan a este sistema :

--Se lleva a cabo por secciones, cuyo número puede variar, según la entidad de que se trata.:

**SECCION PRIMERA.**-- Se inscribirán aquellos actos que crean , modifiquen o -- transmiten la propiedad, así como las modalidades limitaciones a ésta (usufructo, uso, servidumbre).

**SECCION SEGUNDA.**-- Se inscriben los actos o contratos que constituyen hipotecas o cualquier otro gravamen a la propiedad, un ejemplo de ello es la fianza o el embargo.

**SECCION para inscripción de SOCIEDADES O ASOCIACIONES CIVILES.** La que bien puede existir o no.

**SECCION para actos y contratos que se refiere a la creación, modificación, transmisión o extinción de BIENES MUEBLES.**

--Las Secciones ;

& Por cada una se llevan libros numerados en orden progresivo, los que irán autorizados en la primera hoja, indicando fecha, lugar, número de libro y -- sección.

& Por cada libro se llevan ~~documentos~~ <sup>documentos</sup> los que se identifican con el número

mero que corresponda al libro.

& Uno de los anécdotos se formará con las copias de los documentos registrados; el otro se formará con los asientos de pago de los derechos fiscales.

& Se llevarán dos índices, uno por orden alfabético de los apellidos y nombres de las personas que aparezcan como propietarios; otro por fincas, atendiendo a la ubicación. Aunque se pueden llevar tantos índices como sea necesario para la localización de los inmuebles, inscripciones y propietarios - que existan.

#### PROCEDIMIENTO DEL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN

La presentación del documento que se pretende registrar a solicitud del interesado, su representante legal o el notario, de que se lleve a cabo la inscripción, ésto puede hacerse en forma verbal o por escrito y se acompañará una copia certificada del documento y en caso de enajenación - una copia del plano.

Posteriormente, se registrará en el libro diario que se contrólará por la fecha, hora, número progresivo y sección en que se pretende inscribir.

Hecho lo anterior el encargado del registro procederá a calificar el documento, verificando que reúna los requisitos legales y cotejando sea congruente con los asientos registrales. Esta calificación la hará en un término que varía entre - los tres y cinco días. Si no cumpliera los requisitos, se devolverá al interesado debidamente razonado en forma legal, a fin de que sea subsanado el documento.

P O S T U R A S  
D E L R E G I S T R A D O R

NEGATIVA.- En el caso de que el registrador se niegue a llevar a cabo la inscripción, será necesario orden judicial para que se haga el registro.

POSITIVA.- Si el registrador autoriza la inscripción, se asentará en el libro, mediante un resumen del mismo, el que se hará en idioma español, sin abreviaturas, guarismos, raspaduras o enmendaduras.

R E C T I F I C A C I O N  
D E I N S C R I P C I O N E S

POR ERROR MATERIAL.- Cuando se cambien unas palabras por otras o se omita alguna expresión pero no cambie el sentido de la inscripción, la rectificación la podrá pedir el interesado en base al cotejo. Y si el error fuese imputable al registrador, éste procederá de oficio.

POR ERROR DE CONCEPTO.- Cuando resulte de la expresión vaga e inexacta del documento, será necesario que se lleve a cabo una interpretación judicial.

P R O C E D I M I E N T O  
D E T R A N S C R I P C I O N

Se presenta el documento en el formulario y éste se encuaderna.

Se complementa con archivos, que en principio se lleva en forma personal, es decir, por nombre y apellido de los propietarios.

Actualmente se complementan con archivos por fincas, en base a la descripción del inmueble.

## SISTEMA DE FOLIO REAL

Este sistema se adoptó por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal en el año de 1979.

Guillermo Colín Sánchez lo define como : " El instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral ". (9)

El Folio Real es una cartulina dividida en tres partes. En el Anverso deberá constar la identificación y la ubicación de la finca, o los datos del bien mueble, o denominación o razón social de la persona moral según sea el tipo de folio, así como la fecha, antecedentes registrales y autorización del folio. Y el nombre del Director General a cargo así como la resolución al Departamento del Distrito Federal.

El Reverso consta de tres secciones, las que contendrán el número de entrada del documento, así como su fecha de presentación y clave del registrador.

Las secciones en que se divide el folio se describen a continuación :

### FOLIO REAL DE INVUEBLES

Sección Primera.- En donde se practicará un extracto del acto o contrato relativos a enajenaciones, ventas con reserva de dominio, fideicomisos en el que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad.

Sección Segunda.- Se destina a las inscripciones que constituyan gravámenes, limitaciones de dominio o cualquier otro derecho real que no sea propiedad, como en el caso del arrendamiento, sub-arrendamiento,-

(9). Colín, Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. p. 122.

cesión de éste, fideicomisos en que el fideicomiten-  
te se reserva la propiedad, patrimonio familiar, hi-  
poteca, etc.

Sección Tercera.- Se anotarán los asientos que por-  
disposición de ley tienen el carácter de anotación-  
preventiva, como son las demandas que se refieren a  
la propiedad, mandamiento de embargo, las resolucio-  
nes judiciales en materia de amparo, expropiación -  
temporal, etc.

#### FOLIO REAL DE MUEBLES

Para el registro de estos bienes muebles, se hace -  
necesario la identificación plena de que están fac-  
turados y de su jurisdicción.

Sección Primera.- Se refiere a las inscripciones de  
ventas condicionales.

Sección Segunda.- Se inscribirán las prendas de ca-  
rácter civil.

Sección Tercera.- Contiene las anotaciones preventi-  
vas.

#### FOLIO DE PERSONAS MORALES

Sección Primera.- Se registran los documentos refe-  
rentes a la constitución de sociedades y asociacio-  
nes civiles.

Sección Segunda.- Se asientan las reformas al con-  
trato social.

Sección Tercera.- Incluye todos los poderes otorga-  
dos por dichas personas morales.

P R O C E D I M I E N T O  
D E L F O L I O R E A L .

El procedimiento se inicia con la solicitud por escrito, que contendrá, nombre del solicitante, quien deberá tener un interés legítimo para inscribir o - el notario que autorice la escritura, además si se trata de bienes inmuebles, tendrá la ubicación de - éste, si son bienes muebles los datos que permitan su identificación, si de persona moral se trata, la denominación o razón social. Se acompañarán los documentos a registrar por duplicado.

Se turnará el documento al registrador el que hará la calificación en el término legal y determinará - si procede la inscripción, entonces se procederá al registro en la sección que corresponda según el acto.

Después de devolverá el documento con la nota de registro.

En virtud de la calificación el servicio se puede :  
S U S P E N D E R                    O                    D E N E G A R  
si es así se turnará al área jurídica y se publicará en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

A partir de ésta publicación, se dará un término de diez días para que se subsane o recurra la determinación, pero si en treinta días a la notificación - no se retira el documento, éste se mandará al archivo general del Departamento.

**EL RECURSO**

Si se recurre la resolución de suspensión o denegación del registro y el área jurídica confirma la -- resolución, el interesado podrá interponer un recurso de Inconformidad, el que sustanciará ante el Di-

rector General, se practicará una anotación preventiva y se publicará en la Gaceta Oficial. El Director conocerá del recurso, el que se podrá interponer de forma verbal o escrito, en un término de cinco días hábiles a partir de la publicación, quien resolverá y dará por terminada la instancia.

#### LA RECTIFICACION

La rectificación de un asiento registral por Error material se resolverá a petición de parte interesada; y por Error de Concepto, por consentimiento de todos los interesados y por resolución judicial.

#### LA REPOSICION

Un asiento registral se podrá reponer cuando se haga imposible establecer el tracto sucesivo, ya por destrucción o mutilación. Y se hará a la vista de los documentos que le dieron origen a solicitud del interesado o por resolución judicial.

Las inscripciones deberán ir firmadas por el Registrador al margen derecho.

### S I S T E M A D E I N M A T R I C U L A C I O N

Este sistema tiene su origen en el régimen jurídico de Australia. Se le suele llamar también como sistema del Acto Torrens.

El Código Civil para el Distrito Federal establece el siguiente procedimiento :

Se inicia con la solicitud que presenta el interesado por escrito, que contendrá nombre y domicilio del interesado, ubicación, descripción por medidas y colindancias del bien, el acto que genera y el hecho de la posesión, la que debe ser de buena fe, nombre y domicilio de quien se obtuvo ésta y el nombre y -



domicilio de los colindantes, un plano autorizado por un Ingeniero titulado, constancia de predial y catastro.

Al recibir la solicitud el Director General hará del conocimiento a la persona de quien se obtuvo la posesión y de los colindantes. Se señalará un plazo de --nueve días hábiles para que se manifieste lo que a su derecho convenga y se mandarán publicar edictos por --una sola vez en la Gaceta Oficial y en un periódico --de amplia circulación y si fuere rústico en el Diario Oficial.

Si hay oposición, se dará por terminado el procedimiento a fin de que resuelva el Juez.

Si no hay oposición, se señalará día y fecha para la celebración de una audiencia, donde el interesado --probará la posesión, para lo que se hace necesario el testimonio de tres personas vecinas del inmueble.

La resolución administrativa se dictará dentro del --término de los ocho días siguientes, ya sea concediendo o negando la inmatriculación.

Finalmente hay que apuntar que el presente procedimiento se implemento --en la inteligencia de regular aquellos inmuebles que por alguna razón no --parecen inscritos.

## CAPITULO TERCERO

### LA CALIFICACION REGISTRAL

SUMARIO : I. La calificación registral.-- II. El fin de la calificación registral en función del registro. III. Diversos criterios respecto de la calificación registral.-- IV. Sistemas de calificación registral. V. Naturaleza jurídica de la calificación registral. VI. Principios rectores de la calificación registral. VII. Características de la función calificadora.-- VIII. El objeto de la calificación registral ; 1. 1. Instrumento; 1. 2. Documento; 1. 3. Distinción entre instrumento y documento; 2. 1. Hecho jurídico; - 2. 2. Acto jurídico; 2. 3. Documento jurídico; 2. 3. 1. Documento notarial; 2. 3. 2. Documento judicial y administrativo; 2. 4. Título jurídico; 2. 4. 1. Concepto de título en sentido material; 2. 4. 1. 1 Calificación del título en sentido material; 2. 4. 2. -- Concepto de título en sentido formal; 2. 4. 2. 1 Calificación del título en sentido formal; 2. 5. Distinción entre un título jurídico y un acto jurídico ; 2. 6. Asiento de actos jurídicos o documentos jurídicos; 3. 1. Documento público; 3. 1. 1. Características del documento público; 3. 2. Documento privado ; 3. 2. 1. Características del documento privado; 4. 1. Documento registrable; 4. 1. 1. Concepto de documento registrable; 4. 1. 2. Elementos del documento registrable; 4. 1. 3. Clasificación de los documentos registrables; IX. El Registrador.-- IX. 1. La facultad de calificación del registrador; IX. 2. Límites de la calificación del registrador. X. Resultado de la calificación registral.

## CAPITULO TERCERO

### LA CALIFICACION REGISTRAL

En el capítulo anterior me introducí en el extenso campo del Derecho Registral, haciendo referencia a los elementos característicos que han ubicado a la materia en un sitio preponderante.

Ahora, implementando un razonamiento sistemático deductivo dirigiré mi atención propiamente al Procedimiento Registral, respecto del cual me ocuparé particularmente de la función a la que a partir de este momento denominaré calificación registral o función calificadora, de manera indistinta.

La problemática de la calificación registral es muy amplia y complicada, en primer término plantea la necesidad de determinar el objeto de calificación, el que una vez satisfecho resulta imposible desvincular de un segundo aspecto, el que consiste en asignar a una persona o personas la enorme tarea de sujetar a examen un documento, actividad que cada día adquiere mayor relevancia.

#### I. CONCEPTO DE CALIFICACION REGISTRAL

Al abordar lo relativo a la función calificadora es menester allegarnos a lo más simple de las definiciones, e iniciaré citando la siguiente :

Calificar "es dar por buena o mala una cosa según sus cualidades y circunstancias y autorizar o comprobar la verdad de una cosa". (1). De manera que al aplicar este concepto a la calificación registral inicialmente la entiendo como un acto que implica analizar o examinar la naturaleza y características de un acto jurídico consignado en un documento, las que de reunirse le otorgarán autenticidad a los mismos.

Ya una definición más completa es la que se incluye a continuación, calificar en materia registral "es el examen que el Registrador hace de los títulos y documentos presentados en el Registro con el fin de comprobar que reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez e - (1). Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Porrúa, México 1973, Tomo I, pág. 401.

inscribibilidad y como consecuencia de ello para resolver si son o no inscribibles." (2). En otras palabras es el acto a través del cual el Registrador se avoca al estudio del documento analizando sus elementos, mediodo forma y contenido para determinar si procede o no su ingreso al sistema-registral.

## II. EL FIN DE LA CALIFICACION REGISTRAL EN FUNCION DEL REGISTRO

Considero que son dos los fines de la función calificadora, uno INMEDIATO que lo constituye el ingresar títulos y documentos válidos y perfectos carentes de fallas sustantivas o formales, en virtud de lo cual se presume exacto el contenido de los asientos registrales. El fin MEDIANO se traduce en la seguridad de derechos lo que redundará en la seguridad de las adquisiciones.

La calificación registral es consecuencia de la fé pública es un instrumento hábil y útil que le otorga a el Registro Público de la Propiedad el carácter de institución legitimadora.

## III. DIVERSOS CRITERIOS RESPECTO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

En relación a este tópico existen dos posiciones antagónicas, las que en ocasiones parecen irreconciliables, en uno de los extremos se niega la facultad de calificación, quienes adoptan esta posición, fundan su razonamiento en el hecho de que si bien es cierto que el alcance de los efectos de las inscripciones que se llevan a cabo en la institución del Registro se extiende a terceros, lo anterior no constituye derechos sino simplemente publicitarios o declarativos, por tanto la función calificadora debe limitarse solo al examen extrínseco del documento.

La postura en contrario argumenta en el otro extremo, que si existe una real calificación del Registrador, ya que la institución a través de este funcionario y en base a los principios de legitimación y fé pública impide el ingreso de documentos y títulos defectuosos que pudiera hacer inválido el acto jurídico que en ellos se consigna. Los que ostentan este criterio lo refuerzan diciendo que los efectos de la registración son

(2). Sanz Fernández, citado por Luis Díez-Picazo. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Editorial Tecnos Madrid, pag. 316.

muy independientes. Por ello para que el Registrador Público de la Propiedad alcance su finalidad primordial de garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, se hace necesario que se lleve a cabo una auténtica función de calificación registral.

En el ordenamiento germánico cuyo alcance de los efectos del registro constitutivos la función de calificación queda a cargo del Registrador, la que solo se limita a el acto dispositivo, y siendo de la competencia notarial el acto obligacional o limitado a las llamas formas extrínsecas del documento.

En España se advierte que el ejercicio de la calificación registral provoca la concurrencia de funcionarios cuya disertación versa sobre un solo acto jurídico.

En el Derecho Mexicano los efectos de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad son puramente declarativos, y la función calificadora que realiza el Registrador se regula en los artículos 140, 150 y 380 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal de 1988. Del contenido de los citados preceptos el que se analizará en el desarrollo del presente capítulo, se deriva la trascendencia de la calificación que de un documento o título se realiza, en el marco de la Legislación Registral Mexicana.

#### IV. SISTEMA DE CALIFICACION REGISTRAL

En el entendido de que varían los efectos que el derecho positivo atribuye a las inscripciones, esto determinará que en los países en los que la inscripción produzca efectos declarativos, la función calificadora generalmente se limitará a las formas extrínsecas, mientras que adquirirá mayor amplitud dicha función en las legislaciones en las que a las inscripciones se les da el carácter de constitutivas.

A continuación solo algunos de los sistemas de calificación registral que ejemplifican perfectamente el señalamiento anterior :

**SISTEMA AUSTRALIANO.**- En este sistema registral la inscripción practicada adquiere sustantividad jurídica propia, lo que significa por sí misma constituye un derecho, desligándose del acto que la ocasionó, y por vir-

tud de la inscripción se expide un nuevo título que sustituye a los anteriores, el cual resulta inatocable.

Como se ha podido apreciar los efectos de la registración en este sistema son constitutivos, lo que da lugar a que los documentos presentados ante el Registro sean objeto de una depurada verificación en su forma y en su fondo. El ejercicio de la calificación registral es llevado al extremo respecto de los actos relativos a inmuebles inmatriculados, lo que es obligatorio, por ello se realiza un examen exhaustivo de las características materiales de la finca, y solamente la inscripción crea la relación jurídica real inmobiliaria.

**SISTEMA ESPAÑOL.**- La Ley de Hipoteca española en su artículo 180. contempla el sistema registral que opera en este país, el cual dice : Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

**SISTEMA FRANCÉS.**- En el sistema francés, la función de calificación del registrador se limita a examinar si el documento contiene las menciones establecidas por la ley, respecto de la identidad de los otorgantes y de los inmuebles y si el transmitente está legitimado, según el registro, para realizar el acto para que proceda o no la inscripción.

**SISTEMA GERMANO.**- En este sistema la facultad de calificación es más amplia pero se limita a los elementos del negocio dispositivo, no entra al estudio del elemento obligacional, lo que se debe a que en el Derecho Alemán la inscripción es de efectos constitutivos, por lo cual, sin ella no se produce ninguna modificación jurídica real inmobiliaria.

El sistema que nos ocupa, consiste en que el Registrador califica solamente el negocio dispositivo, la identidad y capacidad de los otorgantes y la naturaleza o carácter del derecho que se trata de inscribir.

**SISTEMA SUIZO.**- En la legislación suiza la función de calificar del Registrador es más amplia, la que consiste :

1. Se extiende a las formas extrínsecas de los documentos;

- 2.-La capacidad de los otorgantes;
3. La facultad de disposición (que también se le denominará negocio dispositivo);
4. La validez y eficacia del acto o motivo por el cual se va a practicar el asiento (negocio causal).

Este Código no acepta la separación entre el negocio dispositivo y el negocio o acto causal, para que se produzca la transmisión inmobiliaria.

Ya por último, en el Derecho Suizo la inscripción es constitutiva de derechos.

SISTEMA MEXICANO.- En nuestro país no existe un sistema registral unitario y uniforme, puesto que corresponde a las legislaciones de los estados regular la organización y funcionamiento de los sistemas de publicidad inmobiliaria a través de los Registros de la Propiedad.

En el Distrito Federal los ordenamientos que sientan las bases del Sistema Registral son :

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL  
TITULO SEGUNDO  
DEL REGISTRO PUBLICO  
CAPITULO II  
DE QUIENES PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO  
Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL

ARTICULO 3,021.-"Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes :

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

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

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

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a -

las leyes prohibitivas o de interés público;

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

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, -- cuando se den las bases para determinar el monto de la -- obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro registro que debe llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables". (3)

REGLAAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO FEDERAL DE 1988  
TITULO PRIMERO  
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES  
CAPITULO III  
DE LOS REGISTRADORES

ARTICULO 14.- "Son atribuciones de los registradores :

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

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

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

(3). Sandoval, Hernández, Sergio. Soto, Flores, Armando. Legislación Registral Mexicana. Instituto de Derecho Registral, A.C. México 1990. Pag. 305, 306.



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

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

ARTICULO 15.- Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, tenga algún interés en el asunto sobre el que ver-se el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General.

TITULO TERCERO  
DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL  
CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 38.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un -- asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora.

Si a ello éste insiste en que cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del -- hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones -- judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, -- anotación o cancelación en un juicio en que el registra-dor o el Director General sean parte, se cumplirán de -- inmediato." (4)

(4). Sandoval, Hernández Sergio. Ob. Cit. pags. 329, 330.

Como puede observarse del contenido de los anteriores preceptos, el -- sistema de calificación se aproxima más al español que al francés, ya que la calificación en nuestro sistema comprende :

- a) La forma externa del documento como su contenido;
- b) La legalidad en función de los antecedentes registrales.

## V. NATURALEZA JURIDICA DE LA CALIFICACION REGISTRAL

### LA DOCTRINA

TESIS DE LA FUNCION JURISDICCIONAL.-- Le corresponde tal denominación porque sustenta, que en el procedimiento que conduce a la inscripción aparte -- de la contención entre las partes, hay una especie de contención entre -- los particulares y el Registrador, cuando el particular la solicita y el Registrador niega la inscripción en nombre de la ley, de manera que el Registrador es un verdadero juez fiscal, lo que significa que éste es un juzgador que resuelve el derecho a favor de una persona determinada.

La crítica a esta tesis se hace consistir , que en realidad no hay si -- militud alguna entre la jurisdicción contenciosa y la función calificado-- ra, puesto que :

#### Jurisdicción Contenciosa

- 1) Acto proveniente de una au-- toridad jurisdiccional (acto -- judicial).
- 2) Se desenvuelve a lo largo -- de un proceso
- 3) Existe una pretensión.

#### Función Calificadora

- 1) Acto proveniente de una autori -- dad administrativa (acto administra -- tivo).
- 2) Se desarrolla en el plano de un -- procedimiento.
- 3) No se considera a la solicitud -- de la inscripción como una preten -- ción.

TESIS DE LA FUNCION ADMINISTRATIVA.-- La que afirma que la función califi -- cadora es de naturaleza administrativa y la concibe como servicio público, ya que se trata de la realización concreta por el Estado, de una finali-- dad pública, que es la publicidad inmobiliaria.

Sus principales exponentes Lóñez Mendel y González Pérez, quienes como se ha podido apreciar se oponen a la corriente jurisdiccional.

La crítica principal a esta posición doctrinal consistió en que en virtud de que la actividad administrativa supone siempre la intervención Estatal en tutela del interés público mientras que la calificación registral se oriente más a la protección de las relaciones jurídicas privadas.

TESIS DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA.- Asemeja a la función calificadora con la Jurisdicción Voluntaria, por que ésta última implica una cooperación de los órganos oficiales para determinar de manera auténtica el derecho de una persona, derecho de carácter privado. Busca esclarecer situaciones a través de un procedimiento solemne y no una controversia con un particular.

Aún cuando habrá que apuntar que la calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria tiene algunas particularidades que la singularizan, como el hecho de que esta jurisdicción es ejercida por el Registrador de la Propiedad.

OTRAS TESIS.- Consideran que definitivamente la facultad de calificación registral es tan peculiar -- sui generis -- , que si bien es cierto que guarda semejanza con todas y cada una de las funciones administrativa, judicial y de jurisdicción voluntaria NO puede encuadrarse totalmente dentro de alguna de ellas. Por tanto es una función con características propias.

## VI. PRINCIPIOS RECTORES DE LA CALIFICACION REGISTRAL

La función de calificación registral, debe de estar sometida a una serie de principios que sirvan de cauce para su ejercicio. Dentro de estos principios se encuentran los siguientes :

A) PRINCIPIO DE FE PUBLICA.- La fé pública es un atributo del Estado, por medio de la cual lo dicho por el Estado a sus fedatarios tiene carácter de verdad oficial, nadie puede dudar de lo dicho. Se impone como una verdad y hace prueba plena. Por tanto la fé pública es una garantía que da el Estado a los particulares de que los actos o hechos autorizados por sus servidores públicos y fedatarios son ciertos e indubitables.

Para la correcta comprensión de este principio es necesario avortar una definición en los siguientes términos : "... Imperativo jurídico o concepción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos -- sin que podamos decidir autóctonamente sobre su objetiva verdad ... ", (5) involucra puer la fé pública, la existencia de hechos o actos jurídicos -- que por haberse otorgado entre una persona invertida de esta fé, dota a es tos acontecimientos de una presunción de existencia y validez.

La aplicación del principio de fé pública en la calificación registral, es determinante para la procedencia de la inscripción. Por que algo que se presume cierto y válido, no ofrece ninguna resistencia para ser inscrita.

B) PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Consiste en la calificación registral que realiza el Registrador al documento que le es presentado para su inscripción.

Para ello, el documento debe satisfacer las formalidades y contener los datos exigidos por la ley.

De manera mas precisa, el principio de legalidad corresponde a la actividad atribuida al registrador para examinar cada documento y título que se le presente para su inscripción, y determinar no sólo si es de los documentos o títulos susceptibles de inscripción, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y fondo determinados en los ordenamientos correspondientes.

C) PRINCIPIO DE LEGITIMACION.- Este principio es trasladado del Derecho -- Procesal al Derecho Civil. En el Derecho Adjetivo, consiste en exigir que una persona pueda ser parte activa o pasiva en un litigio, que su relación con el objeto de litigio sea suficientemente estrecha como para justificar su entrada en la controversia, en cualquiera de las posturas que se deben adoptar en la relación jurídica procesal.

Trasucido a la materia civil, la legitimación se equipara a la capacidad, entendida esta como la aptitud de una persona para ser parte activa o pasiva en relacioner de derechos, así como la aptitud de ejercicio de -- los derechos de que es titular. Por lo anterior, la operabilidad del principio de legitimación hará más efectiva la calificación de un documento,--

(5). Gimenez, Arnau, Enrique. Derecho Notarial. Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra. 1976. pag. 37.

al justificar de manera fehaciente la razón por la cual una persona ejerci ta un derecho, del que se ostenta como titular.

D) PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL.- Este principio es consecuencia del de fé pública, el que implica que un acto no causará perjuicio a aquellos ter ceros que habiendo adquirido una propiedad u otro derecho real sobre el -- mismo bien, hayan inscrito en el Registro el acto correspondiente. Lo cual se fundamenta en los artículos siguientes :

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL  
TITULO SEGUNDO  
DEL REGISTRO PUBLICO  
CAPITULO II  
DISPOSICIONES COMUNES DE LOS  
DOCUMENTOS REGISTRABLES

"ARTICULO 3 007.- Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.

ARTICULO 3 009.- El registro protege los derechos adquiri dos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque -- después se anule o resuelva el derecho del otorgante, ex cepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplica rá a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos -- que se ejecuten u otorguen violando la ley,

ARTICULO 3 011.- Los derechos reales y en general cualquier gravámen o limitación de los mismos o del dominio, para -- que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que de termine el Reglamento ... " (6)

Del texto de los citados artículos se desprende, que la aplicabilidad - del principio de Tercero Registral al calificar un documento para su ins cripción, establece dos presunciones :

UNA POSITIVA. Lo que está inscrito en el Registro se presume válido y exig tente. Ello significa que lo que se siente en los libros del Registro ---

(6). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. págs. 302, 303.

es perfectamente oponible a terceros, y que sólo una disposición de orden jurisdiccional puede afectar un derecho.

UNA NEGATIVA. Lo que no este inscrito en el Registro se presume que no -- existe. Por tanto no producirá efectos en perjuicio de terceros.

Ambs presunciones JURIS TANTUM.

E) PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- Este persigue la prevalescencia de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro. Tendrá preferencia aquél que haya sido presentado con anterioridad.

F) PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA.- La exigencia de que las adquisiciones cada día sean más eficaces, han originado una dinámica de derechos y documentos, los que para alcanzar la validez y perfección que requieren, hacen necesaria la aplicación conjunta y simultanea de todos y cada uno de los principios invocados. Sin embargo, el gran principio de la Seguridad Jurídica es el que finalmente absorbe y se encuentra por encima de todos, de hecho la materialización del supremo principio que constituye la protección jurídica de los adquirentes, sólo podrá alcanzarse si los citados principios son llevados al extremo y de manera estricta.

## VII. CARACTERISTICAS DE LA FUNCION CALIFICADORA

La calificación registral que desempeña el legislador tiene las siguientes características :

1. Es una función jurídica de fondo, en la que el Registrador estudia, valora y decide sobre la inscribibilidad de los documentos que le son presentados para registro.

"ARTICULO 96.- Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene en su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro ..." (7)

2. El registrador de manera obligatoria debe resolver necesariamente, ya -

(7). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. pág. 324.

positiva o en sentido negativo la solicitud de inscripción.

3. Es personalísima, en tanto que siendo una atribución que expresamente le confiere la ley, no puede delegarla en persona alguna.

"ARTICULO 4o.- El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará - de registradores ...

ARTICULO 6o.- Corresponde al Departamento, por conducto del Director General :

I.- Ser depositario de la fé pública registral para cuyo plene ejercicio se auxiliará de los - registradores y demás servidores públicos de la institución ... " (8)

4. Es inexcusable, excepto en el supuesto en que el Registrador, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tenga interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar.

"ARTICULO 15.- Los registradores se excusarán - de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto - grado de consanguinidad o de afinidad, tengan - algún interés en el asunto sobre el que verse - el documento a calificar ...." (9)

5. Es independiente, puesto que el Registrador resolverá, bajo su estricta responsabilidad personal y profesional, sin indicaciones ni directrices de ningún tipo, acordar, suspender o denegar la inscripción de los títulos que califique.

"ARTICULO 3 021.- Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se - presenten para la práctica de alguna inscrip -

(8). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. págs. 322, 323.

(9). Sandoval, ob. cit. pág. 325.

ción o anotación la que suspenderá o denegará en los casos siguientes ... " (10)

6. La calificación sujeta al Registrador a la responsabilidad, civil, penal o administrativa en que incurra con motivo de ella.

"ARTICULO 3 003.- Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que -- les sean aplicables por los delitos en que pueden incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar ... " (11)

7. La función calificadora, está sujeta a término, debiendo resolver el Registrador la procedencia o improcedencia de la inscripción dentro del término de cinco días hábiles.

"ARTICULO 36.- Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes ... " (12)

8. La resolución del Registrador que acuerde, suspenda o deniegue la práctica del asiento, debe ser fundado y motivado.

"... Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el -- asiento solicitado ... " (13)

#### VIII.-EL OBJETO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

El determinar la materia objeto de calificación es una preocupación --- constante, ya que de ello depende la efectividad en el ejercicio de esta -- función.

(10). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. Pág. 305.

(11). Sandoval, ob. cit. pág. 301.

(12). Sandoval, ob. cit. pág. 329.

(13). Sandoval, ob. cit. pág. 329.



1.1. INSTRUMENTO. La voz instrumento, viene del verbo latino: INSTRUEBE, enseñar, informar, instruir. Instrumento, así, es algo que está destinado a informarnos de algo que sucedió en el pasado.

Otra definición es la que dice, instrumento es el término que significa instruir, enseñar, dar constancia y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento.

1.2. DOCUMENTO. La terminología viene del verbo latino DOCEO, enseñar, instruir, hacer algo más claro. El documento, es el instrumento escrito, - es decir, una presentación escrita de la realidad pasada. En documento surge el fenómeno de la representación del acto jurídico.

En otras palabras el documento es una cosa que lleva en sí la virtud de hacer conocer a otro su contenido, gráfico o literal respectivo de un acto otorgado en el pasado.

Por lo expresado, en lo sucesivo, haremos referencia específica al término documento en lugar de instrumento, para aplicar mejor el contexto.

### 1.3. DISTINCION ENTRE INSTRUMENTO Y DOCUMENTO

De la reflexión de las anteriores definiciones, colegimos que el género es el instrumento y la especie es el documento. Y la diferencia entre ambos vocablos salta a la vista, mientras que un instrumento involucra todo-aquel medio, pintura, video, sonido, escultura y cualquier otro signo no-escrito, a el documento lo caracterizan los signos escritos plasmados en un panel.

### 2.1. HECHO JURIDICO

En sentido estricto el hecho jurídico tiene dos modalidades : a) Hechos Involuntarios. Aquellos acontecimientos independientes de la voluntad del-hombre, que producen efectos jurídicos (nacimiento, muerte, minoría de edad, etc.) y b) Hechos Voluntarios. Aquellos acontecimientos que si bien resultan de la voluntad del hombre, no es esto, lo que hace producir los efectos jurídicos (delitos).

### 2.2. ACTO JURIDICO

Aquellos acontecimientos que voluntariamente realiza el hombre con la -

intención de producir, transmitir, modificar o extinguir lo siguiente :

Obligaciones de Dar. Traslación de cosa cierta, enajenación temporal de --  
uno y goce de cosa cierta, restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Obligaciones de Hacer. Prestación de hechos positivos, como la ejecución -  
de un trabajo de un trabajo o la entrega de un dinero.

Obligaciones de No Hacer. Prestación negativa, es decir, una abstención, -  
actos jurídicos unilaterales, contratos, convenios, sociedades.

### 2.3. DOCUMENTO JURIDICO

Adquiere el carácter de jurídico, el instrumento que prueba o contiene hechos jurídicos en sentido general, es decir, aquellos sucesos, que el or denamiento jurídico toma en cuenta otorgándoles efectos jurídicos (nacimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones). Se trata ya no de piezas documentales que prueban cualquier hecho de la vida cotidiana.

Con los anteriores elementos se concluye que un documento jurídico, es aquel papel redactado en idioma español, original o en traducción por perito oficial en el que se hace constar el acontecimiento de algún hecho jurídico o acto jurídico.

El documento jurídico tiene como función servir de medio literal para representar un hecho o acto jurídico realizado en el pasado, y que sirve para perpetuarlo, a fin de que el derechohabiente o beneficiario pueda ejecutar su derecho adquirido con certeza y seguridad jurídica.

En relación con el hecho y el acto jurídicos, el documento con calidad jurídica, es el papel escrito o una escritura redactada de acuerdo con las leyes en vigor, destinado a probar, justificar o perpetuar la memoria de un hecho jurídico en sus dos vertientes o el de un acto jurídico.

#### 2.3.1. DOCUMENTO NOTARIAL

LA CALIFICACION DE FORMA. Los instrumentos notariales constituyen la inmensa mayoría de los documentos que a diario se presentan a registro, razón que explica por sí sola el hecho de que sean objeto de una extensa y minuciosa calificación.

La calificación de la forma del documento notarial. corresponde al Re -

gistrador, verificar que el testimonio de las aserciones de dicha asamblea con arreglo su derecho, observando que estén redactados en castellano, con letra clara y sin abreviaturas, que contenga la mención expresa del lugar y fecha en que fueron extendidas, así como la hora, en los casos en que la ley lo prevenga; el nombre y apellido del notario; la certificación de que tuvo a la vista los títulos que le fueron presentados para la elaboración; la relación del último título de propiedad del bien o derecho a que se refiere la escritura, con citación de los datos de inscripción en el Registro, o la razón por la cual aún no este registrado; la descripción detallada de las cosas objeto del acto o contrato; y en general, que contenga las menciones y requisitos exigidos por el artículo 62 de la Ley del Notariado.

La inobservancia de la citada disposición en ocasiones produce la nulidad del acto documentado, del acto notarial que se manifiesta en forma de acto o escritura, y su ineficacia afecta la validez del acto documentado.

Si por ejemplo, en los supuestos de que : El notario actúa fuera -- de su jurisdicción, redacte los instrumentos en idioma extranjero, no fueren firmados por todos los que debían hacerlo, se omita la mención exigida a falta de firma, o no se autorizaron con la firma y sello del notario, -- así como en el caso de que el testimonio no tenga firma y sello del notario, en estas hipótesis el Registrador denegará la inscripción del documento ineficaz.

Cuando la ley sanciona con la nulidad el acto o escritura, siendo nulo el documento, el acto documentado carecerá de la forma prescrita.

Otras veces, el documento no es inválido, empero sus imperfecciones afectan la eficacia del acto, como acontece cuando no se identifica el bien o derecho objeto del acto o del contrato, en cuyo caso también procede a denegar la inscripción del documento.

**LA CALIFICACION DEL CONTENIDO.** La calificación registral del contenido de un documento notarial se extiende al examen de los elementos esenciales del negocio jurídico, la existencia del acuerdo real, el transferendi dominii el accipiendi animus que se reúnen para formar el consentimiento siendo origen a la relación jurídica real.

El Registrador al calificar el contenido del documento que nos ocupa, toma en cuenta los elementos de definición propios del acto, así como los elementos de validez del mismo, lo que permite al Registrador examinar la capacidad de los contratantes, la representación y la licitud, para constatar la aptitud de los sujetos que intervienen en la relación jurídica, tanto de goce como de ejercicio, las facultades del representante, así como cualquier otra circunstancia derivada de la condición personal que incida en la legitimación, en el poder de disposición, en la capacidad para adquirir el bien o derecho de que se trate, así como la licitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto.

### 2.3.2. DOCUMENTO JUDICIAL Y ADMINISTRATIVO

**LA CALIFICACION DE LA FORMA.** La función calificadora se dificulta en este punto, por que no existen disposiciones reguladoras de tal forma de documentos provenientes de autoridades judiciales y administrativas. En tal virtud, el examen del Registrador se limita a constatar que las resoluciones y providencias judiciales o administrativas, contengan las menciones y requisitos necesarios para su inscripción; estén redactados en castellano, sin abreviaturas ni enmendaduras; consten de manera auténtica en documentos oficiales expedidos por funcionarios competentes en ejercicio de sus funciones; que estén autorizados con la firma del funcionario y el sello de autorizar del tribunal o dependencia administrativa, cuando la ley lo exija para su validez; y por último tratándose de resoluciones dictadas en el extranjero, que hayan sido traducidas y su inscripción ordenada por la autoridad judicial competente,

**LA CALIFICACION DEL CONTENIDO.** Como puede observarse la facultad para calificar la forma, si se lleva a cabo en los documentos judicial y administrativo.

En lo concerniente a la posibilidad de calificar el contenido, entendido este como la localidad, inicialmente se excluye la facultad de calificar el acto judicial y administrativo. Lo que se desprende de la somera lectura del artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, disposición que aparece en contrario al texto del artículo 14 del citado ordenamiento.

He aquí los preceptos a que se ha hecho referencia :

"ARTICULO 38.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa -- que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas - circunstancias por los que legalmente no deba practicarse, -- pondrá el caso en conocimiento del área jurídica .....

ARTICULO 14.- Son atribuciones de los registradores :

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

(14)

Es justificable la controversia que pudiera surgir entre ambos preceptos, en mi opinión tal conflicto responde sólo a una cuestión de redacción. Por que en realidad sí hay una auténtica calificación del Registrador, respecto de los documentos judiciales y administrativos, ya sea derivando el resultado de la calificación a otra área como la jurídica o - determinando por sí mismo en ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas.

Lo que sí hay que subrayar es que dicha facultad de calificar sólo debe limitarse a señalar las circunstancias por las que no pudiera proceder una inscripción, pero no a cuestionar a tal grado el contenido de -- los documentos referidos como para considerarlos nulos y por ello niegue la inscripción.

En todo caso, si el documento adolece de algún elemento de forma y -- contenido y se efectúa la inscripción, el Registrador no es quien incurrirá en responsabilidad, sino la autoridad depositaria de la fé pública que dió por válido (contenido) y existente (forma) el acto consignado en el documento respectivo.

Una nueva discrepancia sugiere el último párrafo del artículo 38 del Reglamento invocado, en relación con los documentos judiciales (resoluciones ejecutoriadas), excluyendo totalmente la posibilidad de que el Registrador califique el contenido de tales documentos, ordenando que se cumpla de inmediato las determinaciones contenidas en ellos.

"... Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el Registrador o el Director General sean -- parte, se cumplirán de inmediato." (15)

## 2. 4. TITULO JURIDICO

### 2. 4. 1. CONCEPTO DE TITULO EN SENTIDO MATERIAL

Hay que distinguir el acto por el que nace, se modifica o extingue -- el derecho real y la finca, lo propiamente inscribible no es ni el primero ni la segunda, sino el acto por el cual se constituyen, gravan o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. Este es el significado material o sustancial que se atribuye a la palabra Título.

La legislación mexicana utiliza una connotación más amplia que documento, por ello emplea el significado asignado a el término título, comprendiendo actos judiciales, administrativos, entre otros, siendo acertado el uso del vocablo, en virtud de que todas las relaciones jurídicas -- nacen, se transforman y extinguen por el hecho jurídico en sentido lato, como el acontecimiento previsto por la norma como supuesto capaz de producir consecuencias jurídicas, del que podemos ser titulares u obstentar materialmente un medio que lo acredite.

(15). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. pág. 330.

#### 2. 4. 1. 1. CALIFICACION DEL TITULO EN SENTIDO MATERIAL

El Registrador debe ocuparse del contenido, según resulte del propio documento y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables.

El titular de la calificación registral tiene la obligación de analizar si el ACTO es inscribible, ya que como hemos visto, lo que se inscribe no es el derecho ni la finca, sino el acto por virtud del cual se crea, modifica o extingue una situación jurídica real.

No es suficiente para que el acto se califique de inscribible que se refiera a un derecho real, sino que debe de producir de manera directa su constitución, modificación o extinción. En este sentido se pronuncia nuestra legislación, al disponer que solo se registrarán los actos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, modifique, trasmita, limite, grave o extinga el dominio, posesión y demás derechos reales sobre inmuebles.

Por lo anterior, se entenderá que un título en sentido material ha sido calificado si se atiende a el acto, el cual produzca efectos jurídicos reales.

#### 2. 4. 2. CONCEPTO DE TITULO EN SENTIDO FORMAL

La expresión título en sentido formal se refiere al DOCUMENTO inscribible.

Cuando el acto se hace cognoscible, es decir, trasciende a la realidad, cuando se manifiesta la voluntad o el consentimiento de las partes en cualquier forma.

La forma suele identificarse con la publicidad, pero es el caso que ni la publicidad es el único efecto de la forma, y no sólo a esta se refiere la forma de un título que se pretende inscribir.

En el Derecho Mexicano los actos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, dando lugar al nacimiento de la relación jurídica, sin necesidad de que revistan formalidad alguna, excepto en los casos en que el propio ordenamiento lo señale,

#### 2. 4. 2. 1. CALIFICACION DEL TITULO EN SENTIDO FORMAL

Con fundamento en el artículo 14, fracción primera, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Registrador debe ocuparse del examen de la FORMA para constatar que el título que le fue presentado la satisface.

Para ello hay que observar :

Que el documento sea inscribible.

"ARTICULO 3 005.- 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 en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo. " (16)

Que el acto contenido en el documento revista la forma prescrita.



## 2. 5. DISTINCION ENTRE UN TITULO JURIDICO Y UN ACTO JURIDICO

Es común que la palabra documento jurídico se confunda con la voz título jurídico, pero en realidad ambos términos tienen significados jurídicos muy diversos.

Título tiene dos acepciones, La primera dice; se entiende por título, la calidad jurídica que ostenta una persona por tener una causa u origen legítimo. La segunda señala; Título también se entiende el documento auténtico que prueba esa calidad jurídica. Por tanto las definiciones atribuidas al título jurídico lo hacen un concepto mas amplio y completo que incluye a el documento jurídico, este último siempre nos hace pensar en algo tangible, material, el título además de ello, también puede ser una calidad.

## 2. 6. ASIENTO DE ACTOS JURIDICO O DOCUMENTOS JURIDICOS

La respuesta a esta cuestión no es fácil, por que la redacción de las disposiciones legales es ambigua, como se desprende del texto en lo conducente de las siguientes disposiciones del Código Civil y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ambos vigentes en el Distrito Federal.

Con el deseo de dar solución a este planteamiento, hay una primera posición que afirma;

Se asienten solo documentos.

"ARTICULO 3 005.- .... sólo se registrarán los testimonios de escrituras y actas ... y otros documentos auténticos ... las resoluciones ... judiciales .... que consten de manera auténtica .... los documentos privados .... siempre que conste .... que se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes ....

ARTICULO 3 007.- .... los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se -

registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero ....

ARTICULO 3 006.- .... Si los documentos respectivos aparecen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante notario ....

ARTICULO 3 015.- .... La prelación entre los diversos documentos ingresados a Registro se de terminará ....

ARTICULO 3 018.- .... la inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por ....

ARTICULO 3020.- .... Inscrito o anotado un tí tulo no podrá ....

ARTICULO 3 021.- .... los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten ....

ARTICULO 3 042.- .... En el Registro Público de la Propiedad ... se inscribirán, i) Los títulos por los cuales se cree ..., límite, grave o extinga el dominio ..... " (17)

"ARTICULO 36.- .... turnado su documento el re gistrador ....

ARTICULO 64.- .... Sólo se inscribirán los do cumentos en que se transmitan, modifiquen o gra ven los bienes que integren el acervo hereditario ....

ARTICULO 3 071.- .... En los folios de las per personas morales, se inscribirán : 1. Los ins trumentos por los que se constituyan .....i....

(17). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. págs. 302, 304, 305, 309.

II. Los instrumentos que contengan las protocolizaciones .... " (18)

Se asientan los actos

"ARTICULO 3 006.- ... los actos ejecutados o -- los contratos otorgados en otra entidad ... solo se inscribirán ... las sentencias dictadas -- en el extranjero ...

ARTICULO 3 008.- ... la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene -- efectos declarativos ... " (19)

"ARTICULO 1.- ... El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el go -- bierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos -- que ...

ARTICULO 34.- ... cuando se trate de la ins -- cripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominio ...

ARTICULO 60.- ... los actos contenidos en los -- títulos a que se refiere el artículo 3 042 del Código Civil, se inscribirán en la primera parte del folio ...

ARTICULO.62.- ... Entre los actos destinados a -- ocupar la segunda parte del folio ... ." (20)

Considero que la presente confusión, se debe a una mala técnica de redacción empleada tanto en el Código Civil como por el Reglamento aludido, y el plantear una mayor disertación, quizá resulte improductivo.

(18). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. págs. 318, 302.

(19). Sandoval, ob. cit. pág. 302.

(20). Ob. Cit. págs. 322, 328, 33.

Lo que si resulta importante destacar, es que en la realidad lo que se inscribe es la UNIDAD DOCUMENTAL, o sea, el documento mismo (un continente), y por otra, un acto jurídico firmado u otorgado en el pasado (contenido) pero están los dos aspectos de tal manera interdependientes que uno sin el otro no pueden existir. Realmente nunca se podrá inscribir o cancelar un acto jurídico que no conste en un documento. Por lo que concluimos, que se asientan solo documentos registrables que contienen actos jurídicos.

### 3. 1. DOCUMENTO PUBLICO

Son los escritos que consignan en forma auténtica hechos o actos jurídicos autorizados, extendidos por autoridades en ejercicio de sus funciones como por particulares fedatarios públicos.

#### 3. 1. 1. CARACTERISTICAS DEL DOCUMENTO PUBLICO

- a) Son escritos.
- b) Consignan hechos y actos jurídicos de manera auténtica. Lo que significa : 1. La indubitabilidad de su procedencia, al consignarse la firma, rubrica y los sellos respectivos, se sabrá quien es el autor y no habrá duda de quien lo expidió; y 2. Tiene la calidad de ser prueba plena por haberse hecho bajo la fé pública.
- c) Se consignan con fé pública. Atribuyéndoles el carácter de ciertos e indubitables.
- d) Se otorgan ante autoridades. Las que actuando en ejercicio de sus atribuciones con el ius imperium del Estado los extienden.
- e) También se otorgan ante fedatarios particulares.

### 3. 2. DOCUMENTOS PRIVADOS

Son los escritos que consignan hechos o actos jurídicos realizados entre particulares. El artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles - en el Distrito Federal los define y enumera. Por ahora me referiré a las características que los distinguen.

### 3. 2. 1. CARACTERISTICAS DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS

Son formados por las partes. El término formados, significa que solo intervienen los firmantes y así se le da una forma escrita a su acuerdo o declaración.

Son firmados por las partes. Las partes, en un acto jurídico son los centros de imputación jurídica, las que se relacionan intercambiando prestaciones. Y firman el documento, lo que constituye la expresión gráfica de la voluntad dada.

## 4. DOCUMENTO REGISTRABLE

### 4. 1. CONCEPTO DE DOCUMENTO REGISTRABLE

Es el documento auténtico que el Registrador califica como procedente para anotarlo en el folio respectivo del asiento registral solicitado.

### 4. 2. ELEMENTOS DEL DOCUMENTO REGISTRABLE

**CONTENIDO.** Es la presentación de un acto jurídico de los que deben constar en el folio. El contenido del documento no es otra cosa que la narración o descripción auténtica de lo acontecido ante el fedatario.

**FORMA.** Es la manera de ser del documento mismo, o sea el exterior, la expresión corporal que se determina en función del fedatario que interviene en la autorización.

**LEGALIDAD.** A. Tanto en función del asiento registral preexistente, base del nuevo asiento solicitado, a fin de que se cumpla con el principio de tracto sucesivo. (coincidencia de la realidad registral y la realidad jurídica); B. En función de su contenido obligacional, que no deberá ser contrario al orden público ni a los ordenamientos legales vigentes.

### 4. 3. CLASIFICACION DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES

Los criterios que utilizaremos para una posible clasificación de tales documentos, serán :

#### POR EL TIPO DE UNIDAD REGISTRAL

Documentos inmobiliarios  
Documentos mobiliarios  
Documentos de personas morales civiles y,  
Documentos mercantiles

FOR EL TIPO DE AUMENTO SOLICITADO

- Documentos inscribibles
- Documentos concusables
- Documentos anotables preventivamente

FOR EL TIPO DE FEDATARIO QUE INTERVIENE

Documentos ante fedatario servidor público

Autoridad Administrativa

- Documento ante cónsul en el extranjero
- Decretos expropiatorios de inmuebles en el Diario Oficial
- Decretos de ocupación temporal en Diario Oficial
- Decretos de limitación de dominio en Diario Oficial
- Resolución de inmatriculación administrativa
- Documentos con firmas ratificadas ante registrador
- Documento de vivienda del Departamento del Distrito Federal.

Autoridad Judicial

- Mandamientos judiciales y actas de embargo
- Mandamiento judicial de cédulas hipotecarias
- Mandamiento judicial de secuestro
- Mandamiento judicial de prohibición de enajenar
- Demandas sobre propiedad y derechos reales
- Demandas para dar forma legal al acto
- Demandas para hacer cumplir contratos preparatorios
- Fianzas judiciales
- Resolución judicial de suspensión en el amparo
- Documentos válidos con firmas y contenidos ratificados

Documentos ante fedatario particular

El Notario

- Testimonios de escrituras de enajenación de inmuebles
  - Compraventa
  - Donación
  - Permuta
  - Adjudicación Sucesoria
    - De aplicación por pago de legado
    - De aplicación por sorteo
    - De fideicomiso traslativo de dominio
    - De dación en pago
    - De aportación a sociedades
    - De otras figuras de enajenación

- Testimonios de escrituras modificatorias de propiedad
  - De subdivisión o lotificación de inmuebles
  - De fusión de inmuebles
  - De fraccionamiento
  - De constitución del régimen de condominio
  - De constitución del sistema de tiempo compartido
  - De otras modificaciones y limitaciones de propiedad
- Testimonios de escrituras sobre otros derechos reales
  - De hipoteca
  - De otros derechos reales sobre inmueble
- Documentos privados válidos con firmas y contenido ratificados
- Constitución y poderes generales de personas morales
  - De constitución de personas morales civiles
  - De constitución de fundaciones y asociaciones
  - De personas morales mercantiles
  - De poderes generales de personas morales
- Testimonios de actas de protocolización sobre propiedad
  - De protocolización de información de dominio
  - De protocolización de prescripción positiva
  - De protocolización de sentencia de adjudicación
  - De otras protocolizaciones sobre propiedad inmobiliaria
- Testimonios de actas relativas a personas morales
  - De protocolización de actas de asambleas
  - De protocolización de actas de consejo
  - De protocolización de asambleas constitutivas, asociaciones civiles y sociedades anónimas

#### El Corredor

- Pólizas de C.V. de muebles con CL rescisoria
- Pólizas de C.V. de muebles con CL reserva de dominio
- Póliza de fianza sobre muebles con entrega jurídica
- Documentos privados válidos con firmas y contenido ratificados

Esta clasificación no pretende agotar todos los tipos de documentos - registrables, sino hacer una ordenación sistemática de los principales y mas comunes en el tráfico registral de todos los días.

## IX. EL REGISTRADOR

### IX. 1. LA FACULTAD DE CALIFICACION DEL REGISTRADOR

A. Esta función se reserva a el Director General del Registro.

"ARTICULO 13.- Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General ... " (21)

B. Los registradores ejercerán esta función sólo en auxilio.

"ARTICULO 9.- Registrador es el servidor - público auxiliar de la función registral ... " (22)

C. Hay un término de cinco días hábiles para la calificación.

"ARTICULO 36.- Turnado un documento el registrador, procederá a su calificación in total, en un plazo de cinco días hábiles ... " (23)

D. Estudio integral del documento, el que versa sobre aspectos-específicos como :

#### La forma.

El contenido. Para lo cual hay que verificar si los documentos cumplen con los requisitos siguientes :

- i) Que el acto sea asentable;
- ii) Que haya capacidad de los otorgantes; y
- iii) Que se individualice el bien inmueble y se haya determinado en cantidad.

La legalidad. La que para llevarse a efecto, habrá de tomar en cuenta :

- a) Confrontación de los asientos registrales;
- b) Verificar que el acto a inscribir se ajusta o no a los días

(21). Sandoval, ob. cit. págs. 324, 325.

(22). Ob. Cit. pág. 324.

(23). Ob. Cit. pág. 329.



posiciones legales sobre la materia (no ir en contra de ordenamientos jurídicos y leyes de interés público).

c) Jerarquización de normas jurídicas, aplicables al caso concreto :

- Constitución
- Leyes federales
- Constituciones locales
- Leyes ordinarias, sustantivas y adjetivas
- Reglamentos
- Leyes municipales
- Normas individualizadas

d) Expresar con precisión los fundamentos legales, así como los motivos, en que se apoya la admisión o el rechazo de algún documento.

## IX. 2. LIMITES DE LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR

La facultad de calificación aparentemente reservada a un sólo funcionario, esto es, al Director General, en realidad se extiende a los Registradores, como se desprende en lo conducente de los preceptos citados -- con anterioridad.

El examen integral que significa la calificación de un documento, que pretende ser inscrito, es limitado, toda vez que NO implica un juicio jurídico completo que involucre contenido, elementos y requisitos del acto y documento, ya que en el momento previsto por la ley se llevó a cabo -- por la autoridad competente, pues de no ser así, el Registrador se constituiría en un superjurista, juezador de la legalidad entera.

Por tanto el ejercicio de la multitudada función de calificación se -- limita al estudio de algunos aspectos de forma y fondo del objeto de calificación.

Inclusive el más alto Tribunal de nuestro país, como lo es la Suprema Corte de Justicia, por ejecutoria, cuyo contenido reza ; En el sistema -- vigente en México no rige el principio de calificación registral; puesto

que el funcionario encargado del Registro no califica, no juzga, simplemente inscribe.

TOMO CXXV, pág. 1843  
Semnario Judicial de la Federación.

Opinión en contrario, como la que se colije del texto de Colín Sánchez, es la que apunta en el siguiente sentido : El registrador en aras del supremo fin de garantizar la seguridad del tráfico jurídico, ha de necesariamente efectuar un examen exhaustivo que elimine todos los posibles errores en perjuicio de terceros. " De otro modo, si el registrador simplemente -- inscribe, sin potestad para negarse a hacerlo cuando juzgue que existen -- fundamentos legales para ello, sólo estará desvirtuando su función primordial, pues lejos de proveer a la seguridad del obrar jurídico y garantizar la legitimidad de lo que se presume es conforme a Derecho, estará prohibiendo situaciones ambiguas y contradictorias que acarrearán una serie interminable de litigios, en no pocos de los cuales, el propio funcionario será parte, sin que le valga oponer la excepción de que el no juzga ni califica, que solamente inscribe ". (24)

Por lo anterior, manifiesta además los siguientes planteamientos en forma de cuestiones : ¿Cómo podría el registrador legitimar bajo su fe un derecho, si ello no va precedido de un examen del acto mismo generador del derecho?, ¿Cómo podría impedirse que fueran inscritos títulos inválidos y defectuosos?, ¿Cómo podríamos acercarnos al desideratum de todos los sistemas de registro, que es el de hacer concordar el mundo real con el mundo registral, si no existe entre ambos una potestad coordinadora?, ¿Cómo podría tener plena vigencia el principio registral de legalidad, sin la calificación registral?. Incógnitas todas que hago mías, y me reservo el dar contestación a las mismas en el capítulo siguiente. Las que quizá podrían ser resumidas en una única pregunta :

(24). Colín, Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. pág. 163.

¿ En el ejercicio de la facultad de calificación registral, a cargo - del Registrador y el Director, cómo determinar que interés hay que proteger primordialmente, el evitar la inscripción de títulos que por ciertas circunstancias se consideren defectuosos o el perturbar al titular de un derecho de los beneficios de la publicidad, que le evite contender con - tra todos aquéllos que por ignorancia, dolo, error o mala fe traten de - vulnerar el goce pleno de su derecho ?

#### X. RESULTADO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Agotado el estudio de los títulos presentados a registro, se emite un juicio, el que puede vertirse en dos sentidos :

1. Si el Registrador encuentra válido el negocio dispositivo y formalmente regular el documento, procederá a practicar el asiento.
2. Bien, si el Registrador encuentre algún impedimento para la inscripción, según la naturaleza del obstáculo, denegará o suspenderá, la autorización del registro.

En nuestro derecho, procederá la suspensión en los casos de :  
Omisión o defectos subsanables. Aquellos de que adolece el título, que - sin constituir meras fallas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad -- del referido acto, ni su trascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, u otra medida o formalidad, suspendiendo tan solo la práctica de la inscripción solicitada.  
Denegación por causas insubsanables. Aquellos defectos que originen la nulidad del referido acto, y no puedan de ningún modo enmendarse sin un -- nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción.

"ARTICULO 36.- .... Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y -

demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables . . . .

ARTICULO 37.- Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida . . . . " (25)

(25). Sandoval, ob. cit. pág. 329.

## C A P I T U L O   C U A R T O

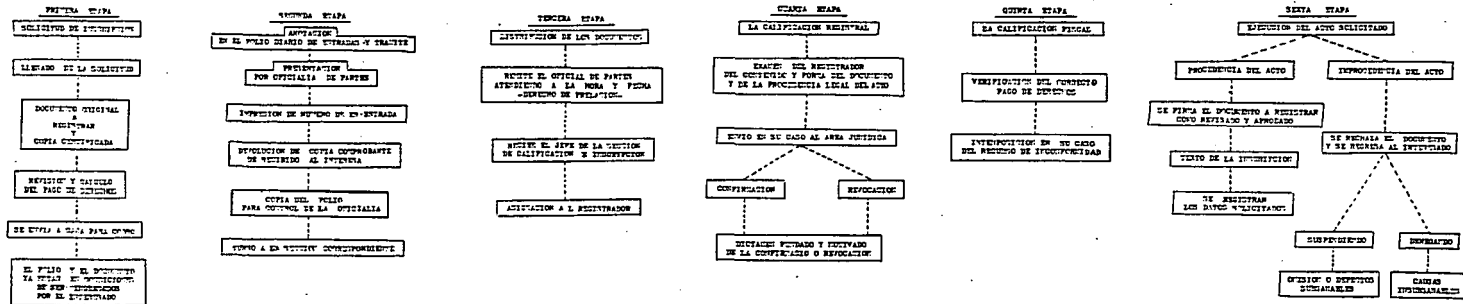
SUMARIO : I. El procedimiento registral; Folio -- Diario de Entrada y Trámite; Primera Etapa Solicitud de inscripción; Segunda Etapa Anotación en el folio diario de entrada y trámite; Tercera Etapa -- Distribución de los documentos; Cuarta Etapa La calificación registral; Quinta Etapa Calificación -- fiscal; Sexta Etapa Ejecución del acto solicitado. II. El Recurso de Inconformidad.--- III. La calificación registral denegando o suspendiendo un trámite.--- IV. El juicio de amparo como medio de impugnación de la calificación registral.--- V. Aplicación de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y la función pública del Director General del Registro de la Propiedad.--- VI. Disertación de la conveniencia de facultar a un cuerpo colegiado, para ejercer la función de calificación registral, del que el Director General sea miembro.

## I. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Lo procedimental sugiere una idea de aquéllo a seguir, de caminar bajo una línea delimitada, integrada por un conjunto de pasos, actos, formas, formalidades de observancia necesaria para llegar a un fin determinado. A partir de esto, se puede afirmar que el procedimiento registral también se integra por etapas que le son características y el que además tiene un fin que los distingue, como lo es el que determinados actos jurídicos alcancen plenitud de efectos, por medio de la publicidad registral.

Bajo esta idea, a continuación se elabora el siguiente cuadro sinóptico, a manera de visualizar el panorama general de los elementos que integran el Procedimiento Registral.

# EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL



### FOLIO DIARIO DE ENTRADA Y TRAMITE

POR ACUERDO DE LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, SE EXPIDE LA CIRCULAR 21 SOBRE : "LA FUNCION, FORMA, CONTENIDO Y DINAMICA DEL FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRAMITES"

En general, el Folio Diario de Entradas y Trámite se integra como a continuación se describe : a) Consta de una hoja; b) El anverso está dividido en un número determinado de casillas horizontales que, a su vez, se dividen en tantos espacios como se hacen necesarios para contener los datos que deben constar agrupados bajo un mismo rubro; c) El Formato del folio separa perfectamente las casillas que deberán ser llenadas por el interesado, y aquellas cuyos datos sólo podrán cubrir las secciones implicadas en el procedimiento; - d) El color de los folios es distinto, pero invariable en cada caso, según el ramo del registro a que están destinados los documentos respectivos : inmobiliario, mobiliario, de personas morales o mercantil; e) El contenido del Folio Diario para las cuatro especies es el mismo, la diferencia se basa en los colores que ostentan en forma circular en la parte superior derecha de dicho folio, correspondiendo el color azul (bienes inmuebles), rosa (bienes muebles), naranja (personas morales civiles) y el verde (registro de comercio). Estos colores son los mismos que llevan los folios -- reales en la caja superior derecha de cada carpeta; f) La dimensión del folio corresponde a la usual en oficios e instrumentos públicos, con el objeto de facilitar el manejo -- conjunto de la documentación.



El contenido del Folio Diario está funcionando en el enunciado que encabeza a cada una de las casillas, dicho contenido se ha determinado en función de la dinámica del folio correspondiente. Todo lo anterior con el único y principal objetivo de reflejar el estado de trámite que guarda una inscripción. Además con la enorme ventaja que significa la utilización del mínimo empleo de tránsito en comparación con el volumen de información.

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

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

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

ARTICULO 22.- Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que correspon

da. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

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

I.- El rubro; "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD" ;

II.- La autorización en los siguientes términos : "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización, sello y firma del servidor público que autoriza;

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

IV.- Antecedente registral;

V.- Tratándose de bienes inmuebles;

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tiene;

d) Superficie, y

e) Rumbos, medidas y colindancias.

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

VII.- Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas." (1)

(1). Sandoval, Hernández, Sergio. Foto, Flores, Aracdo. Legislación Registral Mexicana. Instituto de Derecho Registral, A.C. México 1990, págs. 326, 327.

A continuación se detallan todas y cada una de las etapas que conforman el Procedimiento Registral, estructura sobre la que se desarrollará el Folio Diario de Entrada y Trámite, instrumento que documenta y aglutina, todos los datos relativos de la figura central de nuestro actual Sistema Registral, el FOLIO REAL. Al que ya me he referido en el capítulo primero de la presente tesis.

## PRIMERA ETAPA

### SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

**CONCEPTO.** Acto procedimental con el cual se inicia la función registral, por medio del cual se manifiesta la voluntad del solicitante, con el objetivo de que determinado acto jurídico, según sea el caso, sea registrado u obsequiado, y para que se extienda constancia de su inscripción en los términos procedentes, con la finalidad de dar publicidad legal.

**SOLICITANTES DE LA INSCRIPCIÓN.** Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3 018 dice : "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." (2) No obstante lo preceptuado, la realidad acusa que, la inscripción también puede ser solicitada por un gestor o simplemente por el portador del documento.

**DESCRIPCIÓN.** 1. Consta de un original y tres copias por cada documento a inscribir, siempre que no se trate de diversos -- testimonios íntimamente correlacionados o derivados de un mismo instrumento, en cuyo caso, la solicitud estará referida al conjunto. 2. En el cuadro que aparece en la parte superior derecha del rubro, el receptor anotará : a) El número de la ventanilla receptora; b) El número del documento si es de los que se otorgan seriados, o, en su caso, el número del oficio de la Autoridad Ordenadora de la inscripción; c) La fecha y el número ordinal de entrada y, si es el caso, el número del Notario autorizante. 3. En el paralelogramo que aparece al mismo nivel, extremo superior derecho, anotará, el número

(2). Sandoval, Hernández, Sergio. Ob. Cit. pág. 305.

ro de documentos que amparen la solicitud. 4. El espacio en casillado que contiene los renglones enumerados del 1 al 6, - hace las veces de "Solicitud de inscripción" y debe ser llenado por los interesados, ajustándose a las indicaciones que se contienen en el instructivo que aparece el reverso del folio. DINAMICA. 1. Una vez llenada la solicitud de inscripción, - los interesados ocurrirán con sus documentos a cualesquiera - de las cajas receptoras de la Institución para efectuar el pago de los derechos correspondientes, de acuerdo con la liquidación que debe constar en el encasillado número 4 del folio, precisamente en las columnas encabezadas con los siguientes subtítulos : "Importe", 15% adicional y "Total". 2. El cg jero imprimirá el sello de la máquina registradora sobre cada ejemplar del folio, dentro del espacio en el extremo superior izquierdo. 3. Practicada esta operación, los ejemplares del folio volverán al poder del interesado para ser adjuntados al documento respectivo, el cual estará ya en condiciones de ser ingresado al Registro por conducto de la ventanilla que corresponde.

"ARTICULO 18.- La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias, que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto - de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

ARTICULO 19.- En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

I.- Nombre del solicitante;

II.- ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o

razón social de la persona moral de que se -  
trate;

III.- Naturaleza del acto;

IV.- Observaciones.

ARTICULO 32.- El servicio registral se ini-  
cia ante el Registro Público con la presenta-  
ción de la solicitud por escrito y documen-  
tos anexos, conforme el formato que estable-  
ce la Dirección General, debiendo enumerarla  
y sellarla para los efectos del artículo 18.  
de este Reglamento." (3)

(3). Sendoval, ob. cit. pags. 325, 326, 328.

SEILO DE LA  
MAQUINA  
REGISTRADORA

VENTANILLA NUMERO 3  
662  
09/03/93  
NUMERO 5 679

NUMERO DE ENTRADA

MAQUINA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARÍA GENERAL DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL  
SECRETARÍA GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
SUBSECRETARÍA DE DERECHO Y TRÁFICO



RECIBO QUE CUMPLA  
1  
DOCUMENTOS

1	DATOS DEL SOLICITANTE	Instrumento(s) <u>1</u> Notario <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Núm. <u>15</u> Nombre: <u>JUAN JOSE DOMINGUEZ PRATT</u> Entidad Fed.: <u>MEXICO, DISTRITO FEDERAL</u> Se anexa forma preespecificada Núm. <u>1</u>
	Firma 	DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES Nombre: <u>LIC. ADRIANA HERNANDEZ GALAN</u> Calle: <u>ALMORES</u> Co. (ci): <u>DEL VALLE</u> Deleg: <u>BRITO JUAREZ</u> C.P.: <u>05100</u> Teléfono: <u>6 87 13 33</u>

2	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE	<p>LOTE NUMERO DOS, MANZANA CIENTO DIECISIETE, SECCION TRIANGULO, VIGESIMO REGION CANTONAL, COLONIA "MONTANA", D.P. SUPERFICIE 148 (CIENTO CUARENTA Y OCHO) M<sup>2</sup></p>
---	---------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3	ANTECEDENTE REGISTRAL	FOLIO	LIBRO	PARTIDA	
		<input type="checkbox"/> INM. <input type="checkbox"/> MER. <input type="checkbox"/> P.MOR. <input type="checkbox"/> MUE.	SECC. TONO VOL. FOJA	NUM.	
	No. <u>782</u>	"A"	119	9 <sup>o</sup>	459 20
	No.				
	No.				
	No.				

	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEV DE HACIENDA D.D.F.		VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
		ARTICULO	FRACCION		
4	CENSALETA			\$ 441,503.00	15%
	TOTAL			\$ 66,225.45	

ESTE DOCUMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
DOCUMENTO ENVIADO A:

ORIGINAL Y 3 COPIAS

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
 HACIENDA  
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD

VENTANILLA NUMERO 3  
 GER  
 01/03/93  
 NUMERO 5 679

HACIENDA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
 SECCIÓN DE OTORGAMIENTO



RECIBO QUE AMPARA  
 1  
 DOCUMENTOS

1	DATOS DEL SOLICITANTE	Instrumentos(s) <u>1</u> Notario <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Núm. <u>15</u> Nombre: <u>JUAN JOSÉ RAMÍREZ PRADOS</u> Entidad Fed.: <u>MEXICO, DISTRITO FEDERAL</u> Se anexa forma premodificada Núm. <u>1</u>
	 Firma	<b>DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES</b> Nombre: <u>LIC. ARYANA HERNÁNDEZ GILAN</u> Calle: <u>ALCERES</u> Colonia: <u>DEL VALLE</u> Deleg: <u>BENITO JUÁREZ</u> C.P.: <u>05100</u> Teléfono: <u>6 87 13 33</u>

2	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE	<u>LOTE NUMERO DOS, MANZANA CIENTO DIESEISIETE,</u> <u>SECCION TRIANGULO, VIGINTINO SECCION CAROLINA,</u> <u>COLONIA NOBUZIMA, D.F.</u> <u>SUPERFICIE 148 (CIENTO CUARENTA Y OCHO) M<sup>2</sup></u>

3	ANTECEDENTE REGISTRAL	FOLIO INM <input checked="" type="checkbox"/> HER <input type="checkbox"/> P.MOR. <input type="checkbox"/> MUE. <input type="checkbox"/> SECC. ICHO VOL. FOJA PARTIDA No. <u>782</u> No. <u>119</u> <u>9<sup>o</sup></u> <u>452</u> <u>20</u> No. No. No. No.

	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F.		VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
		ARTICULO	FRACCION		
A	<u>OTORGAMIENTO</u>			<u>441,503.00</u>	<u>15%</u>
B					
C					
D					
<b>TOTAL</b>				<b>441,503.00</b>	<b>15%</b>

PARA EL EFECTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
 DOCUMENTO ENVIADO A:



SELLO DE LA  
MAQUINA  
REGISTRADORA

VENTANILLA NUMERO 3  
662  
09/03/33  
NUMERO 5 679

NUMERO DE ENTRADA

MAQUINA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA GENERAL DE ECONOMIA Y FINANZAS  
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
SECRETARIA DE DERECHO Y JUSTICIA



RECIBO QUE HAY PARA

1

DOCUMENTOS

1  
DATOS  
DEL  
SOLICITANTE

Instrumento(s) 1 Notario  Corredor  Núm. 15  
Nombre: JUAN JOSE DOMINGUEZ PLATT  
Entidad Fed.: MEXICO, DISTRITO FEDERAL.  
Se anexa forma precondicionada Núm. 1

1  
  
Firma

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Nombre: LIC. ANITANA HERNANDEZ GALAN  
Calle: ALOREZ  
Colonia: DEL VALLE Deleg: GRUPO JUAREZ  
C.P.: 05100 Teléfono: 6 07 13 33

2

FINCA,  
PERSONA  
MORAL O  
BIEN DE QUE  
SE TRATE

LOTE NUMERO DOS, MANZANA CINCO DECISIETE,  
SECCION TRIANGULO, VIGILANTE REGION CANTRAL,  
COLONIA NOROCCIDENTAL, D.F.  
SUPERFICIE 146 (CIENTO CUARENTA Y SEIS) M<sup>2</sup>

3

ANTECEDENTE  
REGISTRAL

FOLIO		LIBRO			PARTIDA NUM.			
INH.	MER.	P.MOR.	MUE.	SECC. TOMO VOL. FOJA				
No.	702			MA	119	9 <sup>a</sup>	459	20
No.								
No.								
No.								

4

ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F.		VALOR	IMPORTE
	ARTICULO	FRACCION	BASE	DERECHOS
A) <u>CONTRATO</u>			\$ 441,503.00	15%
B)				
C)				
D)				
			TOTAL	\$ 66,225.45

FORMA EXCLUSIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
DOCUMENTO ENVIADO A: \_\_\_\_\_

ORIGINAL Y 3 COPIAS

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

5	FECHA RECEPCION	FECHA CALIFICACION Y EMISION DE LA CÉDULA	FECHA REGISTRACION
	FECHA DE RECEPCION DE JURISDICCION	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

---



---



---

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)

6	FECHA RECIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO DICT.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION

---



---



---

"Registro Inmobiliario"

- 1. AREA "A" Comercio
- 2. AREA "B" Comercio
- 3. AREA "C" Comercio
- 4. AREA "D" Comercio
- 5. AREA "E" Comercio
- 6. AREA "F" Comercio
- 7. AREA "G" Comercio
- 8. AREA "H" Comercio
- 9. AREA "I" Comercio
- 0. AREA "J" Comercio

"Registro Mercantil"

- 1. AREA "A" Comercio
- 2. AREA "B" Comercio
- 3. Registro de Personas Morales  
y Bienes Muebles

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO  
 SECCIÓN DE ENCADRE

VENTANILLA NÚMERO 3  
 602  
 07/03/93  
 NÚMERO 5 679

HACIENDA REGISTRADORA



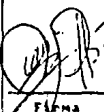
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
 SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
 SECCIÓN DE ENCADRE



RECIBO QUE AMPARA

1

DOCUMENTOS

1	DATOS DEL SOLICITANTE	Instrumento(s) <u>1</u> Notario <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Núm. <u>15</u> Nombre: <u>LUIS IGLESIAS RODRIGUEZ PRADO</u> Entidad Fed.: <u>MEXICO, DISTRITO FEDERAL.</u> Se anexa forma precodificada Núm. <u>1</u>
	 Firma	DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES Nombre: <u>LIC. ADRIANA JIMENEZ GALAN</u> Calle: <u>ALCANTARAS</u> Colonia: <u>DEL VALLE</u> Deleg: <u>BENITO JUAREZ</u> C.P.: <u>05100</u> Teléfono: <u>6 87 13 33</u>

2	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE	LOTE NUMERO DOS, MANZANA SIEMTO DIBUJISTE, SECCION TRIANGULO, VIGILANTO SECCION CANTARILLAS, COLONIA "MORISQUITA", D.F. SUPERFICIE 148 (CIENTO CUARENTA Y OCHO) M <sup>2</sup>

3	ANTECEDENTE REGISTRAL	FOLIO INM. <input type="checkbox"/> MER. <input type="checkbox"/> P.MOR. <input type="checkbox"/> MUE. <input type="checkbox"/>	LIBRO SECC. I CMO VOL. FOJA PARTIDA NUM.																			
		No. <u>783</u> No. <u>          </u> No. <u>          </u> No. <u>          </u>	<table border="1"> <tr> <td>"A"</td> <td>119</td> <td>9<sup>o</sup></td> <td>459</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	"A"	119	9 <sup>o</sup>	459	20														
"A"	119	9 <sup>o</sup>	459	20																		

4	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F. ARTICULO	FRACCION	VALOR BASE	IMPORTE DEPECHOS
		<u>CONTRATO DE COMPRA</u>			\$ <u>141,503.00</u>
				<b>TOTAL</b>	<b>\$ 141,518.00</b>

ESTE DOCUMENTO ES PARTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
 DOCUMENTO ENVIADO AL:

ORIGINAL Y 3 COPIAS

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

<b>5</b>	FECHA RECEPCION	FECHA CALIFICACION P.S. - INSCRIPCION	FIRMA REGISTRADA
	FECHA DE RECEPCION DE JURIDICO	NOMBRE Y CLASE REGISTRADOR	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

---



---



---



---

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)

<b>6</b>	FECHA DECIDIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLASE ABOGADO LICEN.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION

---



---



---



---

"Registro Inmobiliario"

- 1. AREA "A" - CIRCULO 100
- 2. AREA "B" - CIRCULO 100
- 3. AREA "C" - CIRCULO 100
- 4. AREA "D" - CIRCULO 100
- 5. AREA "E" - CIRCULO 100

"Registro Mercantil"

- 1. AREA "A" - CIRCULO 100
- 2. AREA "B" - CIRCULO 100
- 3. AREA "C" - CIRCULO 100
- 4. AREA "D" - CIRCULO 100
- 5. AREA "E" - CIRCULO 100

SELO DE LA  
MAQUINA  
REGISTRADORA  
NUMERO DE ENTRADA

MANIFIESTA NUMERO 3  
666  
09/03/93  
NUMERO 5 679

MAQUINA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
TALLERES DE DISEÑO Y GRAFÍA



RECIBO QUE AMPARA  
1  
DOCUMENTOS

DATOS  
DEL  
SOLICITANTE

Instrumento(s) 1 Notario  Corredor  Núm. 15  
Nombre: JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ PRATT  
Entidad Fed.: MÉXICO, DISTRITO FEDERAL  
Se anexa forma precondicionada Núm. 1

1

Firma

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Nombre: LIC. ARIANA HERNÁNDEZ GALÁN  
Calle: ALBERTO  
C. Postal: DEL VALLE Deleg: BENITO JUÁREZ  
C.F.: 05100 Teléfono: 6 87 13 33

2

FINCA,  
PERSONA  
MORAL O  
BIEN DE QUE  
SE TRATA

LOTE NUMERO DOS, PARZANA CINCO DISTINGUIDE,  
SECCION TRIUNFO, VICINIO SECCION GENERAL,  
COLOMIA MONTANA, D.P.  
SU SUPERFICIE 148 (CIENTO CUARENTA Y OCHO) M<sup>2</sup>

3

ANTECEDENTE  
REGISTRAL

INM <input checked="" type="checkbox"/> MER <input type="checkbox"/> P.MOR. <input type="checkbox"/> MUE. <input type="checkbox"/>	FOLIO		LIBRO		PARTIDA NUM.
	SECC.	TOMO	VOL.	FOJA	
No. <u>732</u>	"B"	119	9 <sup>o</sup>	459	21
No.					
No.					
No.					

4

ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F.		VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
	ARTICULO	FRACCION		
<u>CONVAINENTA</u>			\$ 441,503.00	15%
TOTAL			9 66,2 3.43	

PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
DOCUMENTO ENVIADO A:

ORIGINAL Y 3 COPIAS

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

5	FIRMA RECEPCION	FIRMA CALIFICACION FIRMA INSCRIPCION	FIRMA SECRETARIA
	FECHA DE RECEPCION DE JUZGADO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	
SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO			

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)

6	FIRMA RECIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO DICT.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA
FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION				

"Registro Inmobiliario"

1. Area "A" Inmuebles
2. Area "B" Inmuebles
3. Area "C" Inmuebles
4. Area "D" Inmuebles
5. Area "E" Inmuebles

"Registro Mercantil"

6. Area "A" Comercio
7. Area "B" Comercio
8. Registro de Personas Morales  
y Bienes Muebles



ÁREA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL

<b>5</b>	FECHA RECEPCIÓN	FECHA DE INSCRIPCIÓN Y FECHA DE DESCRIPCIÓN	FECHA REGISTRADA
	FECHA DE RECEPCIÓN DE JURÍDICOS	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	

SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO.

ÁREA JURÍDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACIÓN LEGAL ESPECIALIZADA)

<b>6</b>	FECHA RECIBIDO	FIJMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO TITUL.		NOMBRE Y FIJMA	NOMBRE Y FIJMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSIÓN, DENEGACIÓN O EN SU CASO, REVOCACIÓN.

<b>"Registro Inmobiliario"</b>	<b>"Registro Mercantil"</b>
1. Área "A" Inmuebles 2. Área "B" Inmuebles 3. Área "C" Inmuebles 4. Área "D" Inmuebles	5. Área "A" Comercio 6. Área "B" Comercio 7. Registro de Personas Morales y Bienes Muebles



## SEGUNDA ETAPA

### ANOTACION EN EL FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRÁMITE

**CONCEPTO.** Es el primer acto formal, que se inicia una vez que se presenta la solicitud de inscripción y el documento en la Oficialía de Partes por el interesado, y el oficial hace la anotación en el folio.

**DINAMICA.** 1. Recibido un documento, el oficial de partes verificará que los datos aportados en la solicitud de inscripción concuerden con los del documento anexo. 2. Acto seguido, hará uso de la máquina seriadora para imprimir la fecha y el número de entrada en todos los ejemplares de la solicitud, de los cuales uno será devuelto al interesado como comprobante de recibo. 3. En la oficialía de partes se clasificarán los documentos recibidos, en el orden al ramo del registro a que estén destinados (inmobiliario, mobiliario, de personas morales o mercantil). 4. Los encargados de la operación anterior, retirarán una copia del folio, misma que, con carácter provisorio, se conservará en la propia oficialía para control. 5. Cumplidas las formalidades del recibo del documento y solicitud de inscripción, el Folio Diario de Entradas y Trámite ha quedado reducido al original y una copia, ya que una lo conserva el interesado y otra queda en la oficialía, como ha sido asentado. 6. Esta segunda etapa concluye en el momento en que el documento presentado es remitido a la sección correspondiente.

"ARTICULO 20.- Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos ;

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento;

II.- La fecha y hora de presentación;

III.- Area a la que se turne el documento;"

( 4 )

(4). Sandoval, ob. cit. pág. 326.



AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

<b>5</b>	FECHA RECEPCION	FECHA DE CALIFICACION POR INSCRIPCION	FIRMA REGISTRAL
	FECHA DE RECEPCION DE JURIDICO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

<b>AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)</b>				
<b>6</b>	FECHA RESCIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOCA. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO TITUL.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION

"Registro Inmobiliario"

1. Area "A" Inmuebles  
2. Area "B" Inmuebles  
3. Area "C" Inmuebles  
4. Area "D" Inmuebles

"Registro Mercantil"

5. Area "A" Comercio  
6. Area "B" Comercio  
7. Registro de Personas Morales  
y Bienes Ruedes

VENTANILLA NUMERO 3  
662  
09/03/93  
NUMERO 5 679

708

NUMERO DE ENTRADA

MÁQUINA REGISTRADORA



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
SECCIÓN DE OFICINA Y TRÁMITE



RECIBO QUE AMPARA  
1  
DOCUMENTOS

1

**DATOS DEL SOLICITANTE**

Instrumento(s) 1 Notario  Corredor  Núm. 15  
Nombre: JUAN JUAN DOMÍNGUEZ PRATT  
Entidad Fed.: MEXICO, DISTRITO FEDERAL  
Se anexa forma preodificada Núm. 1

**DOMICILIO PARA RECIBIR ROTIFICACIONES**

Nombre: LIC. ANYARA HERNANDEZ CATALAN  
Calle: ANORSA  
Calle: DEL VALLE E. Leg: BENITO JUAREZ  
C.P.: 05100 Teléfono: 6 87 11 33

Firma

2

**FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE**

LOTE NUMERO DOS, PANZANA CIENTO DIEISIETE,  
SECCION TRIANGULO, VIGINTINO TERCELO CANTRAL,  
COLONIA NOTEZINTA, D.F.  
SUPERFICIE 148 (CIENTO CUARENTA Y OCHO) M<sup>2</sup>

3

**ANTECEDENTE REGISTRAL**

FOLIO 8

LIBRO 8

INM  HER  P. MOR.  MUE.  SECC. TOHO VOL. FOJA PARTIDA NUM.

No.	782	Nº	119	9º	452	20
No.						
No.						

ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F. ARTICULO	FRACCION	VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
CONSTITUCION			\$ 441,503.00	15.00
TOTAL			\$ 66,225.45	

DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
DOCUMENTO ENVIADO AL: \_\_\_\_\_

ORIGINAL Y 3 COPIAS

COPIA DE LA QUINCENALIA

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

5	FECHA RECEPCION	FECHA DE CALIFICACION Y DE INSCRIPCION	FIRMA REGISTRAL
	FECHA DE RECEPCION DE JURIDICO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

---



---



---



---

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)

6	FECHA RECIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO DICT.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION

---



---



---



---

"Registro Inmobiliario"

1.	AREA "A"	INMUEBLES
2.	AREA "B"	INMUEBLES
3.	AREA "C"	INMUEBLES
4.	AREA "D"	INMUEBLES

"Registro Mercantil"

- 1. Area "A" Comercio
- 2. Area "B" Comercio
- 3. Registro de Personas Morales y Bienes Muebles

T E R C E R A E T A P A  
DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS

**CONCEPTO.** La distribución es el acto por el cual, los documentos presentados son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación registral y fiscal y, en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos con arreglo a las secciones que corresponda en los folios o libros respectivos.

**DINAMICA.** 1. Aún cuando el oficial de partes hace una primera selección de los documentos, se verifica que el destino que se les dé, sea el correcto. Algunos reglamentos --- asignan esta tarea al Director General del Registro. 2. El clasificador de los documentos sin entrar en el análisis de los mismos, deberá no obstante, determinar la naturaleza -- del acto consignado, para estar en aptitud de turnarlos a -- la sección correspondiente, por que al remitir un documento a una sección distinta de aquella en que debe registrarse, se traduce en dilación para su despacho y aún mas puede ser causa de extravío, con las consecuencias que trae apareja -- das. 3. La distribución de dichos documentos se hará nor -- riguroso orden, atendiendo a la hora y fecha de entrada, -- con el fin de que opere de manera efectiva el derecho de -- prelación. 4. Como ya advertimos, una vez que se ha recibid -- o el documento con la solicitud de inscripción en el Folio Diario de Entradas y Trámite, el documento a inscribir se -- remite al jefe de la Sección de Calificación e Inscripción, quien lo asigna al registrador que corresponda, anotando el número o clave de éste en el encasillado número 5, bajo el subtítulo "Registrador", y la fecha de asignación en el espacio respectivo del mismo encasillado.





AREA DE CALIFICACION REGISTRAL			
5	FECHA RECEPCION	FECHA DE RECEPCION FECHA DE CALIFICACION	FECHA RECEPCION
	FECHA DE RECEPCION DE JURISCO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	FIRMA REGISTRADOR
	19/03/93	12/03/93	
	11/03/93	NIC. MORA-1198	
SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO			

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)				
6	FECHA RECEPCION	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONTIN. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO IICV		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA
FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION				

"Registro Inmobiliario"		"Registro Mercantil"	
1. Area "A" Comercio	1. Area "A" Comercio	2. Area "B" Comercio	2. Area "B" Comercio
2. Area "B" Comercio	2. Area "B" Comercio	3. Registro de Personas Morales	3. Registro de Personas Morales
3. Registro de Personas Morales	3. Registro de Personas Morales	4. Otros	4. Otros
4. Otros	4. Otros	5. Otros	5. Otros
5. Otros	5. Otros	6. Otros	6. Otros

## C U A R T A E T A P A

### LA CALIFICACION REGISTRAL

**CONCEPTO.** Es un acto considerado como de control jurídico , para determinar la procedencia o improcedencia del registro. Se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente.

**DESCRIPCION.** En el Registro Público del Distrito Federal se ha instituido una sección única de calificación e inscripción, en el seno de la cual, cada registrador es responsable de dar realización acabada al trámite de los documentos que se le asignan, sin que para ello cuente la distinta naturaleza de los actos consignados. La función calificadora en un sistema como el nuestro no es de simple transcripción de los instrumentos, calificar implica una tarea compleja y delicada, dado que son muchos y muy variados, por su naturaleza, los actos jurídicos que precisan inscripción. Por ello como regla general, el calificador deberá ajustarse a los siguientes principios : a) Confrontación del documento con sus antecedentes registrales; b) Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia; c) Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto; d) Determinación por escrito sobre la improcedencia, fundamentando jurídicamente, la negativa para practicar el registro.

**DINAMICA.** 1. Constituye la parte medular de la función del calificador, la confrontación con los antecedentes registrales. 2. Comprobará el registrador, que el acto a inscribir

se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la materia.

3. El calificador adecuará la norma abstracta al caso concreto que analiza, es necesario que proceda con arreglo al orden jerárquico normativo adoptado por el Derecho Mexicano, según esto, atenderá primero a lo dispuesto en la Constitución y Leyes Federales, después seguirán las Constituciones Locales, - Leyes Ordinarias, Sustantivas y Adjetivas, las normas Reglamentarias, Leyes Municipales y las normas individualizadas.

4. Finalmente expresará con claridad y precisión los fundamentos legales en que se apoya la inscripción o se rechaza la misma, así como los motivos que suelen ser diversos y que es preciso señalar de una vez, para evitar un movimiento innecesario, de entrada y salida de documentos.

"ARTICULO 3 021.- Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos -- que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes : ..." (5)

"ARTICULO 9o.- Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro ...

ARTICULO 13.- Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General, a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que le señalen el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.

(5). Sandoval, ob. cit. pág. 305.

algún oriento.

ARTICULO 14.- Son atribuciones de los registradores :

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

ARTICULO 16.- Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al Área jurídica ..

....

ARTICULO 18.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no debe practicarse, pondrá el caso en conocimiento del Área jurídica ...." (6)

(6). Sendovil, ob. cit. págs. 324, 325, 329.



**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**  
 SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE FIANZAS  
 SUBDIRECCIÓN DE DISTRITO Y TRÁFICO



RECIBO QUE AMPARA  
 DOCUMENTOS

<b>1</b>	DATOS DEL SOLICITANTE	Instrumento(s) _____ Notario <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Núm. _____ Nombre: _____ Entidad Fed.: _____ Se anexa forma precondicionada Núm. _____
	Firma	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES</div> Nombre: _____ Calle: _____ Colonia: _____ Deleg: _____ C.F.: _____ Teléfono: _____

<b>2</b>	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE	
----------	---------------------------------------------------------	--

<b>3</b>	ANTECEDENTE REGISTRAL	FOLIO	LIBRO	PARTIDA
		INM <input type="checkbox"/> MER <input type="checkbox"/> P.MOR. <input type="checkbox"/> RUE. <input type="checkbox"/> SECC. TONO O UOL. FOJA NUM.		
		No. _____		
		No. _____		
		No. _____		

<b>4</b>	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F.		VALOR BASE	IMPORTE DERECHOS
		ARTICULO	FRACCION		
A					
B					
C					
D					
	<b>TOTAL</b>				

EL DISTRITO ESPECIAL DEL REGISTRO PÚBLICO ES LA PROPIEDAD Y DE FIANZAS  
 DOCUMENTO ENVIADO AL: \_\_\_\_\_

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

5	FECHA RECEPCION	FECHA DE RECEPCION FIRM. INSCRIPCION	FECHA REGISTRAL
	10/03/93	12/03/93	
	FECHA DE RECEPCION DE JURISDICO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	
	11/03/93	LJC. NCRA.1198	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)				
6	FECHA RECIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO FISC.		NOMBRE Y FIRMA	NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION

"Registro Inmobiliario"

- 1. Area "A" Inmuebles
- 2. Area "B" Inmuebles
- 3. Area "C" Inmuebles
- 4. Area "D" Inmuebles
- 5. Area "E" Inmuebles

"Registro Mercantil"

- 6. Area "A" Comercio
- 7. Area "B" Comercio
- 8. Registro de Personas Morales y Bienes Muebles

QUINTA ETAPA  
CALIFICACION FISCAL

**CONCEPTO.** Es un acto a cargo del personal especializado, se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en el consignado, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales.

**DINAMICA.** 1. En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, todos los documentos, actos u operaciones deben ser pre-pagados, es decir, el que solicita el servicio, antes de hacerlo ingresar en Oficialía de Partes, formula su liquidación, atendiendo para ello el renglón correspondiente consignado en la Ley de Hacienda del Distrito Federal. 2.- Después de practicada la calificación por el registrador, en el supuesto de que el documento sea admitido para su inscripción, verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea correcta. De ser así, anotará la fecha de calificación en el encasillado número 6, precisamente bajo el subtítulo "Fecha", y, en el renglón destinado a "Derechos" indicará "prepagados". 3. Cuando el pago de derechos no hayan sido correctamente formulados por el interesado, el registrador procederá a la correcta liquidación, practicando los ajustes necesarios a efecto de que se cubra el faltante o se abone el excedente, según sea que la diferencia sea por defecto o por exceso, diferencia que se hará constar en el encasillado número 4 del folio, concretamente en las columnas situadas al extremo derecho. 4. En caso de discrepancia entre la cuotización de derechos formulada por el registrador y la estimación practicada por el interesado, la inconformi-

dad se manifestará conforme el siguiente Recurso, cuyo desarrollo se describe :

- a. Se interpondrá verbalmente o por escrito, ante la Sección Jurídica de la Institución;
- b. El abogado ante quien se ventile el asunto, solicitará de la Sección de Calificación e Inscripción toda la documentación correspondiente, esto es, el objeto de la liquidación impugnada y los ejemplares que restan del folio, menos uno, que quedará en poder del registrador para efectos de control;
- c. Al cumplir el registrador con el requerimiento de la Sección Jurídica, del envío de la documentación respectiva, anotará la fecha de dicho envío en el encasillado número 7 del folio, bajo el subtítulo "Inconforme";
- d. Acto seguido se examinará el caso y se dictaminará lo procedente, utilizando en encasillado número 8 del folio;
- e. Si la inconformidad subsiste aún después de rendido el dictamen de la Sección Jurídica, caso en el cual, la documentación se remitirá al Cuerpo de Auxiliadores de la Dirección para que a través de éstos, el Director resuelva en definitiva, de todo ello se tomará razón en los espacios del encasillado número 9 del folio;
- f. Agotado el recurso, la documentación será devuelta a la Sección de Calificación e Inscripción para que proceda según lo haya resuelto la Sección Jurídica o, en su caso, el Director;
- g. Verificada la cuotización de los derechos, se notificará el monto a los interesados por medio del Boletín del Registro Público de la Propiedad.

5. Para la inscripción de actos y documentos es necesario exigir no sólo el pago por concepto de derechos de registro, sino la comprobación de haber sido cubiertos los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en el documento, y que estos hayan sido cubiertos en las oficinas respectivas.



"ARTICULO 14.- Son atribuciones de los re-  
gistradores : ....

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

ARTICULO 118.- El mismo procedimiento -  
se seguirá en lo sustancial, cuando los -  
interesados objeten la cotización de los-  
derechos de registro .... " (7)

Dada la enorme actividad registral que diariamente se reali  
za en la institución del Registro, y en la inteligencia de sim  
plificar dicha actividad conjuntamente con el pago que lle  
va aparejado. La actual organización proporciona al solicitan  
te del servio un forma bajo el rubro de " SOLICITUD DE DEVOLU  
CION DE CONTRIBUCIONES " , lo que en gran medida agiliza la de  
volución del pago indebido por concepto de derechos, en que --  
frecuentemente incurre el contribuyente.

El formato contiene además, un espacio en el que el funciona -  
rio a cargo cumple con los requisitos de fundamentación y moti  
vación que sustenten legalmente su proceder. Con lo que se --  
protege al ciudadano que acude al Registro Público y al hacer-  
un pago incorrecto, de alguna manera genera un menoscabo en su  
patrimonio.

(7). Sandoval, ob. cit. págs. 325, 341.



**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**  
 SECRETARÍA GENERAL DE CONSTRUCCIÓN, AGUA, PULVERIZACION  
 DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
 COLECCION DE DATOS Y ESTADISTICA



RECIBO QUE AMPARA  
 DOCUMENTOS

<b>1</b>	<b>DATOS DEL SOLICITANTE</b>	Instrumento(s) _____ Notario <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Núm. _____ Nombre: _____ Entidad Fed.: _____ Se anexa forma precondicionada Núm. _____
	<b>FIRMA</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES</div> Nombre: _____ Calle: _____ Colonia: _____ Deleg: _____ C.P.: _____ Teléfono: _____

<b>2</b>	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE	_____ _____ _____ _____
----------	---------------------------------------------------------	----------------------------------

<b>3</b>	ANTECEDENTE REGISTRAL	FOLIO	LIBRO	PARTIDA		
		INM. <input type="checkbox"/> MER. <input type="checkbox"/> P. MOR. <input type="checkbox"/> MUE. <input type="checkbox"/>	SECC. TOMO	VOL.	FOJA	NUM.
		No. 782	HAH 173	90	459	20
		No. _____				
		No. _____				

<b>4</b>	ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR	LEY DE HACIENDA D.D.F.		VALOR	IMPORTE
		ARTICULO	FRACCION	BASE	DERECHOS
				TOTAL	

FORMA DEL ENCUESTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
 DOCUMENTO ENVIADO A: \_\_\_\_\_

AREA DE CALIFICACION REGISTRAL

5	FECHA RECEPCION	FECHA VERIFICACION 1-3-1- INSCRIPCION	FECHA REGISTRACION
	FECHA DE RECEPCION DE JURISCO	NOMBRE Y CLAVE REGISTRADOR	

SUSPENSION O DENEGACION REGISTRAL, EXPRESAR MOTIVO Y FUNDAMENTO:

---



---



---



---

AREA JURIDICA (U. DEPTAL. DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA)

6	FECHA RECIBIDO	FIRMA ABOGADO DICTAMINADOR	FECHA CONFIRM. DE LA CALIF.	FECHA REVOC. DE LA CALIF.
	NOMBRE Y CLAVE ABOGADO DICT.	NOMBRE Y FIRMA		NOMBRE Y FIRMA

FUNDAMENTO DE LA SUSPENSION, DENEGACION O EN SU CASO, REVOCACION:

---



---



---



---

"Registro Inmobiliario"

- 1. Area "A" Inmuebles
- 2. Area "B" Inmuebles
- 3. Area "C" Inmuebles
- 4. Area "D" Inmuebles
- 5. Area "E" Inmuebles

"Registro Mercantil"

- 6. Area "A" Comercio
- 7. Area "B" Comercio
- 8. Registro de Personas Morales  
y Bienes Muebles

## SOLICITUD DE DEVOLUCION DE CONTRIBUCIONES

Evaluación **IMT**

REG. No. \_\_\_\_\_

DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
NOMBRE O RAZON SOCIAL		NUM. DE CUENTA O RFC.	
CALLE		NUM. EXTERIOR	NUM. INTERIOR
COLONIA		CODIGO POSTAL	TELEFONO
LOCALIDAD	DELEGACION O MUNICIPIO	ENTIDAD FEDERATIVA	
DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL			
NOMBRE		R.F.C.	
CALLE		NUM. EXTERIOR	NUM. INTERIOR
COLONIA		CODIGO POSTAL	TELEFONO
LOCALIDAD	DELEGACION O MUNICIPIO	ENTIDAD FEDERATIVA	
C. TESORERO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 22 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, POR ESTE MEDIO SOLICITO A USTED, LA DEVOLUCION DE \$ _____ LETRA _____ PARA INDEBIDAMENTE POR CONCEPTO DE _____, CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL _____ PARA LO CUAL ANEXO LA DOCUMENTACION COMPROBATORIA SEÑALADA EN EL ANEXO DE ESTA SOLICITUD.			
EL SUSCRITO DECLARA, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS DATOS ASENTADOS EN LA PRESENTE SOLICITUD, SON CIENTOS.			
NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL		BELLO Y FECHA DE RECIBIDO	

GRATUITA

DISTRIBUCION

RESOLUCION		
FECHA:	DICTAMEN No.	
MOTIVACION Y FUNDAMENTACION.		
TOTAL A DEVOLVER \$ _____		
ADM. STRACION TRIBUTARIA LOCAL:		
DATOS DE LA PERSONA QUE DICTAMINO		
NOMBRE:	FIRMA:	FECHA:
DATOS DE LA PERSONA QUE REVISO		
NOMBRE:	FIRMA:	FECHA:
DATOS DEL FUNCIONARIO QUE AUTORIZA		
NOMBRE:	FIRMA	
CARGO:		



S E X T A E T A P A  
EJECUCION DEL ACTO SOLICITADO

CONCEPTO. Es el período en donde se cumple, propiamente hablando, la esencia del acto registral, consiste en la anotación, inscripción, certificación o constancia. En el que los actos a inscribir, quedan en lo sustancial asentados, para conocimientos de todos aquellos que tengan o puedan tener interés en el negocio jurídico contenido en los documentos, para que tenga lugar la publicidad registral.

DESCRIPCION. --Si el documento y solicitud ya se calificó, lo indicado es ejecutar a través de un acto concreto, para este fin es requisito tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación; --De proceder la inscripción del documento, la manera y forma de llevar a cabo el acto no será --uniforme, por que habrá necesidad de atender a la naturaleza del objeto a inscribir, elementos de validez y constitución;

DINAMICA. 1. No es usual que la inscripción se lleve a cabo de una manera literal, es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los documentos, por economía tanto de tiempo como de folios, las inscripciones se practicarán extractando aquellos datos esenciales que configuren y den validez al acto que los motiva. 2. En cuanto a las cancelaciones, su ejecución implica dejar sin efecto alguna inscripción. 3. En conclusión el acto de ejecución (materializa --ción) dependerá del tipo de anotación solicitada.

"ARTICULO 14.- Son atribuciones de los reg  
istradores : ....

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilen -  
cia y supervisión, que se practiquen los-  
asientos en el folio correspondiente, au-  
torizando cada asiento con su firma, y ..

....

"ARTICULO 39.- En los folios se practica  
rán los siguientes asientos :

- I.- Notas de presentación;
- II.- Anotaciones preventivas;
- III.- Inscripciones, y
- IV.- Cancelaciones.

"ARTICULO 50.- Acto seguido al de la prác  
tica de un asiento, se anotará al calce -  
del documento que lo motivó, el número or  
dinal del folio correspondiente y la par-  
te del mismo en que el asiento se haya --  
efectuado, así como la fecha de este últi  
mo y el número que le corresponda según -  
su clase. La nota correspondiente será --  
firmada por el registrador y se le imprim  
ará el sello del Registro." (8)

(8). Sandoval, ob. cit. págs. 325, 330, 331.

Ciudad de México  
F.D.F.

REGISTRO CATASTRAL

INMUEBLES

0581071

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD

FORJIZA EL PRESENTE FOJLO REAL PAM...  
OS RELATIVOS A LA FINCA QUE A COME...  
IN SE DESCRIBEN.

FECHA: 28/04/81

EL DIRECTOR GENERAL  
LIC. *[Signature]*

ANTECEDENTES REGISTRALES		
SECCION 78a	VOLUMEN 98	TOMO 78a
FOJAS 45	ASIENTO 78a	

DATOS DE IDENTIFICACION

NACION DEL INMUEBLE: X...  
E.L.F.

ON: LOTE FONDO DOS, MANZANA CIENTO DIECISIETE, SECCION TRIANGULO, VISTO DE CERCAO

MEXTEZUMA, D.F.

DELEGACION

CIE EN *116* CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

OS RUMBOS Y DIMENSIONES:

- NORTE : En ochenta metros, con la calle Diecisiete Norte;
- SUR : En la misma medida, con el lote seis;
- ORIENTE: En dieciocho metros cincuenta centímetros con el lote tres;
- POENIENTE: En la misma extensión, con el lote uno, siendo estos lotes de la misma...

DIGITAL





## II. EL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Cuando la autoridad en aplicación de cualquier procedimiento incurre en error, ya sea por la inexacta aplicación de la ley, falta de aplicación de ésta, o bien, que se actúe de mala fe, situaciones con las que se vea afectada de una u otra forma la esfera jurídica de una persona o personas, en cuanto a los intereses que desea proteger con el resultado de un procedimiento. Se crea entonces un medio a través del cual se reparen tales situaciones, instrumento o medio al que tanto en el lenguaje común como en el jurídico se le denomina Recurso, pero los significados que se le atribuyen a este término, desde luego varía según la materia objeto de nuestro estudio.

Para efectos del Derecho Registral, algunos juristas definen al recursivo como : "La acción que queda a la persona condenada en juicio para poder acudir a otro Juez Tribunal en solicitud de que se emiende el agravio que cree haberse le hecho". (9)

"Son medios establecidos por la Ley, por medio de los cuales, el afectado con algún acto o resolución manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el Registrador o el Director de la Institución (en su caso), por una autoridad administrativa superior, o por un órgano jurisdiccional, y de acuerdo a la naturaleza del acto de que se trate, se reconsidere lo resuelto dejándolo sin efecto, o bien se lleve a cabo el acto solicitado". (10)

(9). Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Porrúa, México 1979, Tomo I.

(10). Golín, Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, México 1985, págs. 321, 322.

#### PRESUPUESTOS DE LA INTERPOSICION DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

- a) Que una vez hecha la calificación registral ésta resuelva la suspensión o denegación del servicio.
- b) Que el área jurídica confirme la resolución del registrador que suspenda o deniegue el servicio.

#### OBJETO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

En general es la resolución dictada por el titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente, -- siempre que la determinación del registrador lesione el derecho o intereses del mismo. Por lo que se afirma que son objeto de inconformidad ;

1. La negativa de admitir el documento o solicitud en la Oficina de Partes;
2. La calificación fiscal;
3. La calificación registral;
4. La negativa a inscribir o anotar el acto;
5. La negativa a obsequiar cualquiera de las certificaciones solicitadas;
6. La negativa para consultar libros y legajos o cualquier otro documento de los que integran el archivo;
7. La negativa del registrador para hacer las rectificaciones de los errores materiales o de concepto cometidos al llevar a cabo anotaciones o inscripciones en los términos previstos por la ley.

#### EL FIN DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

De manera concreta, la finalidad es la revocación, en todo o en parte, de la resolución del registrador, para de esta manera lograr la realización de lo solicitado.

#### ¿QUIENES TIENEN CAPACIDAD DE INTERPONER EL RECURSO?

- La persona a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, certificación o la consulta de algún documento o libro correspondiente al archivo del Registro;

- La tercera interesada en los aspectos mencionados;
- El Ministerio Público, cuando de acuerdo con las facultades legales se lesionen los intereses que representan con algún acto emanado del Registro;
- El notario, cuando éste solicita el registro de cualquiera de los actos a que ya se ha hecho alusión.

#### FORMA DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

- A. El interesado manifestará la inconformidad en forma verbal o por escrito.
- B. El recurso deberá sustanciarse ante el Director General -- quien deberá resolver, dando por terminada la instancia.
- C. Durante la interposición del recurso, el documento conserva su derecho de prelación.
- D. Si la resolución del Director es favorable al recurrente -- se notifica al Registrador para que proceda a la inscripción del documento.
- E. Si la resolución no fuere favorable se cancela la nota de presentación y el documento será puesto a disposición del interesado.
- F. De no recoger el documento se remitirá al Archivo del Departamento.

#### TERMINO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Dicha inconformidad se manifiesta en un término de cinco días hábiles, contados a partir de la publicación de la interposición del recurso y anotación preventiva que se practique, publicación que se hará en la Sección de la Gaceta relativa al boletín registral.

"ARTICULO 114.- Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el -- servicio registral.

ARTICULO 115.- Si el Área jurídica confirme la resolución suspensiva o denegatoria del - registrador y el interesado manifiesta su in conformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inco nformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará a instancia del recurrente, que se practique la anota -- ción preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo -- cuel se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

ARTICULO 116.- El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en for ma verbal de inmediato o por escrito en un -- plazo no mayor de cinco días hábiles conta -- dos a partir de la publicación a que se re -- fiere el artículo anterior. El Director Gene -- ral resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

ARTICULO 117.- Si la resolución del Direc -- tor General fuese favorable al recurrente, - se notificará de ello al registrador que ca -- lificó el documento y se le remitirá éste pa -- ra su inscripción. En caso contrario, el do -- cumento será puesto a disposición del notifi -- cante, previa la cancelación de la note de -- presentación por el Área jurídica.

ARTICULO 118.- El mismo procedimiento se se -- guirá en lo sustancial, cuando los interesa -- dos objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse proc

ticar la rectificación de algún asiento por-  
considerarla infundada. " (11)

Una vez planteado todo lo relativo al recurso de inconformi-  
dad, se podrá distinguir el carácter interno de este recurso,  
del de otros medios a través de los cuales se combate también  
determinada calificación negativa vertida por el Registrador,  
respecto de alguna inscripción, anotación o certificación.

Al referirse a otros medios por lo que se pretenda impugnar -  
una calificación, resulta discutible el que dichos medios se-  
consideren un recurso propiamente o un instrumento legal dis-  
tinto que dará solución a el conflicto, en relación es de de-  
tectar, que el recurso interno de Inconformidad y el externo -  
como sería el Juicio de Amparo, cuya naturaleza de ambos ins-  
trumentos, es finalmente la de proporcionar un remedio jurídi-  
co con el objetivo de evitar algún daño, por lo que puede ---  
apreciarse que entre uno y otros medios hay concordancia en -  
tre el fin y el objetivo. La diferencia realmente estriba, -  
en la autoridad ante quien se ventilan dichos medios para sub-  
sanar las violaciones que producen las determinaciones del -  
Registrador frente a los particulares.

(11). Sendovál, Ob. Cit. pág. 341.

### III. LA CALIFICACION REGISTRAL SUSPENDIENDO O DENEGANDO UN TRAMITE

Ante la hipótesis concreta de la negativa del Registrador a registrar una inscripción, e incluso confirmada por el Director General del Registro Público vía recurso. El interesado se ve en la necesidad y además con el absoluto derecho de salvaguardar por cualquier medio los intereses protegidos por el acto consagrado en el documento que desea inscribir, al darle publicidad legal y de esta manera le sea respetados por todo el mundo.

Ahora bien, a partir de la anterior suposición y con fundamento en el artículo 3 022 del Código Civil para el Distrito Federal, abordaré los medios de impugnación que he considerado idóneos para combatir una calificación contraria a mis pretensiones. Haciendo un razonamiento lógico jurídico del por qué una calificación registral denegando o suspendiendo cualquier trámite afecta en alto grado mis derechos fundamentales.

"ARTICULO 3 022.- La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado podrá reclamarla en juicio .

... " (12)

A continuación se ha hecho la elección de dos vías, cuyo manejo y conocimiento cada día es mayor. Claro, estamos hablando del Juicio de garantías y de las denuncias o quejas presentadas ante la Contraloría General de la Federación, lo que incide en una constante defensa de las garantías y en una revisión de las potestades -- que el Estado confiere a los servidores públicos, respectivamente.

(12). Sandoval, ob. cit. pág. 306.

#### IV. EL JUICIO DE AMPARO COMO MEDIO DE IMPUGNACION DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Con frecuencia las autoridades, ya sea administrativas o judiciales incurrir en conductas que materializadas en resoluciones, generan un acto de molestia en los gobernados, lo que produce -- una reacción por parte de éste. En tal circunstancia, el Juicio de Amparo ha venido a constituir el orincipal instrumento con -- que cuenta cualquier persona, que ve infringidas las garantías -- individuales que consagra la norma fundamental que rige en nuestro país.

Si el Registrador, auxiliar de la función calificadora y el -- Director General del Registro Público de la Propiedad y del Co -- mercio, en ejercicio de la facultad que le confieren los artículos 3 021 del Código Civil; 9o, 13o, 14o y 38 del Reglamento -- del Registro Público, todos en el Distrito Federal, emiten un ad -- to de autoridad consistente en la denegación a inscribir, especí -- ficamente hablando de la negativa a registrar una resolución ju -- dicial ejecutoriada que ordene una inscripción, en un juicio en -- el que el Director del Registro sea parte, toda vez que de los -- -- untos resolutivos de dicha sentencia, se desprende la orden ta -- jante de la autoridad judicial en la que se condena al titular -- -- de la citada institución a la inscripción de la resolución ju -- risdiccional. En tal hipótesis, que no dista mucho de la reali -- dad, el interesado legítimo de la inscripción se transforma en -- quejoso dentro del Juicio de Garantías, ya que desde luego ve m -- noscados los derechos que le asisten según el contenido de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados -- Unidos Mexicanos.



En lo conducente, el artículo 14, párrafo segundo que a la letra dice : " ... Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho ... " (13). Se encuadra perfectamente el concepto de violación cuando el Director del Registro, aún cuando funde y motive su proceder, se niegue a inscribir una resolución judicial, incurrirá en la inobservancia del citado párrafo del artículo 14 Constitucional : Porque la autoridad administrativa al negarse a inscribir, está privando al interesado del derecho de publicidad legal que lo proteja frente a todo tercero, no podría afirmarse que le está obstruyendo la propiedad o la posesión, ya que tales derechos emanan del documento que contiene el acto que le otorga el derecho de propiedad o posesión. Siendo los efectos puramente declarativos del registro, no es la inscripción la que va a constituir el derecho, éste ya lo tiene, el derecho es independiente a la inscripción, sólo desea hacerlo del conocimiento general, y ésto es precisamente lo que le niega la autoridad del Registro, argumentando que el acto que se pretende inscribir adolece del requisito de legalidad, y por ello promueve el amparo.

Si bien es cierto que el Registrador y el Director poseen la facultad de calificar registralmente (sabiendo de antemano lo que esto significa) las resoluciones jurisdiccionales ejecutoriadas, las que se inscribirán de inmediato según lo preceptuado en la parte final del artículo 38 y 59 del referido reglamento, hay que discernir lo siguiente, primeramente hay que dejar claro, que no se pretende negar, ni se está en contra de la potestad de calificación que otorga el Estado a el Registrador y al Director, la que existe de hecho y de derecho en relación con todos los documentos registrables u excepción precisamente de las resoluciones .....

(13). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.  
Editorial Porrúa, México 1933.

nes judiciales, por tanto es limitada, ¿ qué acaso el Juez no es un docto un perito en su materia ? por ello sólo otra autoridad-jurisdiccional superior jerárquicamente es la competente para dirimir la controversia que se suscite entre el registrador que deniega la inscripción de una sentencia ejecutoriada y el agraviado, que invocando los textos constitucionales alega que la autoridad administrativa no es de ninguna manera la autoridad que -- juzga, debido a la naturaleza propia del acto.

¿ Cómo es posible que la autoridad administrativa enjuicie la instancia, la acción y en general el procedimiento que trujo como resultado la referida resolución ? en todo caso, lo procedente es que el calificador registral no juzgue una resolución judicial simplemente la inscriba, y de considerar alguna irregularidad lo señale asentando alguna nota, pero mientras tanto inscriba, con lo que la garantía de inviolabilidad de contenido de la inscripción va a proteger el interesado titular del derecho, entanto no sea modificado, transferido, gravado o extinto el derecho por voluntad concreta de la ley, en voz de la autoridad que resuelve el amparo.

Chico y Ortiz comentan : El hecho de que el acto provenga de autoridad judicial no implica que se apegue a derecho, por el -- contrario, frecuentemente vemos mandamientos judiciales absurdos, y afirma que el único funcionario que puede descubrir la nulidad del acto, es el Registrador a través de su calificación. Si esta se reduce a las formas extrínsecas, su limitación va en detrimento de la seguridad jurídica que se persigue con la publicidad registral, este criterio debe descartarse sustruyéndose la facultad omnimoda de la autoridad judicial para imponer coercitivamente sus decisiones al Registrador, a quien debe facultarse para que califique la legalidad de las resoluciones judiciales en ocasiones aberrantes, como es el caso en que la autoridad judicial resuelve un litigio siendo incompetente en razón de la materia ,

o el grado, adjudica bienes que no pertenecen a la sucesión o al deudor ejecutado, en cuyo caso, no obstante la oposición del Registro, fundada en los antecedentes registrales, si la autoridad insiste en que se cumpla el mandato, se da publicidad a un acto judicial a todos luces ilegal.

El autor que ha comentado indiscutiblemente hace importantes afirmaciones, respecto de las cuales, parcialmente estoy en desacuerdo, comenzaré rebatiendo la afirmación de que el único funcionario que puede descubrir la nulidad del acto, es el Registrador a través de su calificación, definitivamente considero que esto no es así, ya que una autoridad jurisdiccional, un juez, desde luego que también posee toda la capacidad técnica jurídica para desenmarañar las anomalías de algún acto jurídico, inclusive me atrevería a aseverar que su conocimiento es mayor, debido a los beneficios de la especialidad, mientras que si tomamos en cuenta, que son tantos los actos objeto de inscripción y siendo única la Sección de Calificación e Inscripción, difícilmente el Registrador se avocará de manera exclusiva a un tipo de acto, toda vez que muchos de los documentos consignan actos de diversa naturaleza, y con los términos tan reducidos, por el contrario las calificaciones suelen ser defectuosas.

Ahora, que si es de tomar en cuenta la condición humana de las autoridades judiciales, cuyas determinaciones son fallibles, pero no por ello se puede asegurar que hayan actuado fuera del orden jurídico de manera deliberada. Esto iría en contra del espíritu de las propias instituciones, las que están por encima del rango de los funcionarios.

V. APLICACION DE LA LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD  
DE LOS SERVIDORES PUBLICOS  
Y LA FUNCION PUBLICA DEL DIRECTOR GENERAL  
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Son múltiples las situaciones en que incurre un servidor público por las que no da cabal cumplimiento de sus obligaciones, las que van desde la inobservancia de la ley, hasta el uso inadecuado de la misma y sus reglamentos, los que determinan claramente las atribuciones, el ámbito de competencia y el alcance de las determinaciones, y a pesar de ello infraccionó los ordenamientos, ya sea por mala fé o por una injustificada ignorancia en el conocimiento de los lineamientos, ¿no acaso es inherente a la designación de un cargo, el dominio de la materia? por lo menos en el área jurídica y administrativa así es, sin embargo la realidad acusa, que el criterio de las recomendaciones es lo que ha proliferado la ineptitud de los funcionarios en la administración pública y de justicia.

Habría pues que recoger el entorno descrito y crear un ordenamiento, que lo regulara y sancionara de manera efectiva.

Es la Secretaría de la Contraloría General de la República dependencia del Ejecutivo, la que tiene a su cargo la actualización de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1992, en cuya exposición de motivos se expresa: "En un Estado de Derecho el ámbito de acción de los Poderes públicos está determinado por la Ley y los agentes estatales responden ante ésta por el uso de las facultades que expresamente se les confiere. La irresponsabilidad del servidor público genera ilegalidad, inmoralidad social y corrupción; su irresponsabilidad erosiona el

Estado de Derecho y actúa contra la democracia, sistema político que nos hemos dado los mexicanos.

El Estado de Derecho exige de los servidores públicos sean -- responsables. Su responsabilidad no se da en la realidad cuando las obligaciones son meramente declarativas, cuando no son exigibles, cuando hay inmunidad, o cuando las sanciones por un incumplimiento son inadecuadas. Tampoco hay responsabilidad cuando el afectado no puede exigir fácil, práctica y eficazmente el cumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos.

La renovación moral de la sociedad exige un esfuerzo constante por abrir y crear todas las facilidades institucionales para que los afectados por los actos ilícitos o arbitrarios puedan hacer valer sus derechos. El régimen vigente de responsabilidades de los servidores públicos debe renovarse para cumplir sus objetivos en un Estado de Derecho ... " (14)

El citar los razonamientos vertidos que dieron origen a la invocada ley, responde al interés muy personal de encuadrar dentro del marco de las responsabilidades de los servidores, la del Director General del Registro, en la que incurre cuando en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Estado (de ahí lo público), los solicitantes del servicio registral ven afectada su esfera jurídica, por el abuso de las facultades o la inobservancia de las mismas por parte del titular de la función calificadora.

De ahí que si el Registrador o el Director General realiza -- una calificación de manera arbitraria, en la que simplemente se deniegue el trámite de inscripción, se estarán ubicando bajo los supuestos del artículo 47 de la Ley de Responsabilidades, que en lo conducente señala :

"ARTICULO 47.- Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones para salvaguardar la -

(14). Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1992. pág. 7.

legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y cuyo incumplimiento dará lugar al procedimiento y a las sanciones que corresponda, según la naturaleza de la infracción en que incurra, y sin perjuicio de sus derechos laborales, previstos en las normas específicas que al respecto rijan en el servicio de las fuerzas armadas :

1. Cumplir con la máxima diligencia al servicio que le sea encomendado y abstenerse de -- cualquier acto u omisión que cause la omisión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo, cargo o comisión ; ... " (15)

Precepto que en relación con el artículo 53 y 56 del mismo ordenamiento, vienen a enunciar y a detallar las reglas por las -- que se van a imponer las sanciones, a que pueden hacerse acordo tanto el auxiliar como el titular de la función calificadora, en caso de abuso de la facultad conferida.

"ARTICULO 53.- Las sanciones por falta: administrativa consistirán en :

- I. Apercibimiento privado o público;
- II. Amonestación privada o pública;
- III. Suspensión;
- IV. Destitución del puesto;
- V. Sanción económica; e
- VI. Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio-público.

Cuando la inhabilitación se imponga como consecuencia de un acto u omisión que im .....

plique lucro o cause daños y perjuicios, -  
será de seis meses a tres años si el monto  
de aquéllos no excede de cien veces el sa-  
lario mínimo mensual vigente en el Distri-  
to Federal y de tres años a diez años si -  
excede de dicho límite." (16)

(16). Diario Oficial de la Federación. Ob. Cit. pág. 43.

VI. DISERTACION DE LA CONVENIENCIA DE FACULTAR A UN CUERPO COLEGIADO, PARA EJERCER LA FUNCION DE CALIFICACION REGISTRAL, DEL QUE EL DIRECTOR DEL REGISTRO SEA MIEMBRO.

El planteamiento siguiente pretende incorporar en el actual procedimiento registral, una estructura que corresponda de manera auténtica a todo lo que implica esta etapa de Calificación Registral, considerada la parte medular del esquema total, en el que se desarrolla la tan significativa función calificadora.

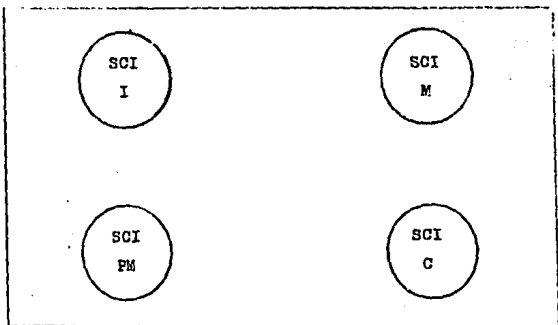
PLANTEAMIENTO UNO

Con anterioridad se apuntó, que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se ha instituido una sección única de Calificación e Inscripción, en el seno de la cual, cada registrador lleva a efecto el trámite de los actos a registrar. Respecto de lo cual, de alguna manera ya han quedado asentados los diversos inconvenientes en que incurre el auxiliar y el titular en la práctica de esta función registral, y del por qué sin pretender justificar, cómo el cada vez más complicado tráfico de documentos objeto de calificación es víctima de un incorrecto estudio, lo que incide en un retroceso de los principios rectores que sustentan el espíritu de la institución del Registro.

PROPOSICION

- A) Que sea eliminada la sección única de Calificación e Inscripción, y sea sustituida por tantas secciones como tipos de registro haya, de ahí que se constituya una estructura compuesta por cuatro áreas, como a continuación.





**SCI. Sección de Calificación e Inscripción**

**I. Inmobiliario**

**M. Mobiliario**

**PM. Persona Moral**

**C. Comercio**

**DG. Director General**

B) A su vez, la sección de calificación adoptará la forma de Cuerpo-Colegiado.

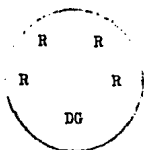
i) Integrándose cada sección por 5 registradores;

-Los registradores tendrán que cumplir con los requisitos que -  
prevee la ley, para aspirar al cargo de registrador.

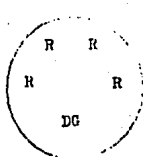
-Presentación del examen correspondiente.

ii) El Director General del Registro será miembro del Cuerpo Colegiado.

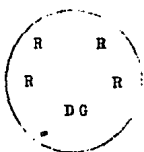
SCI I



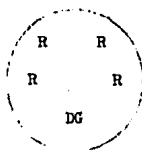
SCI M



SCI PM



SCI C



#### NORMATIVIDAD

1. La calificación que sobre un documento lleven a cabo el Registrador y el Director General del Registro, tendrá igual valor, por tanto desaparecerá la función auxiliar del Registrador, siendo única la función de calificación registral, cuya responsabilidad se vierte en un TODO, como lo es el Cuerpo Colegiado.
2. Todos y cada uno de los registradores que conformen una sección, darán su visto bueno respecto de una inscripción, anotación o certificación.
3. Cuando un registrador se abstenga de dar por bueno el trámite en turno (inscripción, anotación, certificación), manifestará por escrito los fundamentos y motivos que orillaron la oposición, en el mismo día de la calificación, remitiéndose a la sección jurídica.
4. El término de la calificación integral procederá en un plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha en que es turnado el docu-

mento de la sección correspondiente. Incluyendo el caso de inconformidad del registrador.

iii) La Sección Jurídica. Remitido un curso por parte del - registrador opositor, en el que se manifierten los fundamentos jurídicos y los motivos por los cuales no procede el trámite solicitado. La sección jurídica resolverá lo conducente, dando realización cabada al trámite solicitado.

De no haber oposición por parte de algún registrador por la procedencia del trámite en turno, la inscripción, anotación o certificación se llevará de inmediato, haciéndolo del conocimiento del interesado.

iv) La calificación registral denegando o suspendiendo una inscripción, certificación o anotación, será firmada -- por :

- 1- Todos los registradores miembros de la sección de calificación que corresponde.
- 2- La del Director General, en calidad de miembro del -- cuerpo colegiado, que conforme conjuntamente con los registradores.
- 3- Y la de la sección jurídica. La que en su caso señalará, por medio de una nota, si resolvió definitivamente en caso de inconformidad de algún registrador.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Una trascendental evolución ha experimentado la legislación registral a lo largo de -- cinco siglos, cuyo primer estadio se encuentra -- constituido por la defensa y protección de los -- acreedores hipotecarios ; para este momento se -- consideró suficiente la simple toma de razón de -- las hipotecas. En un segundo momento, cuando la -- protección a los acreedores hipotecarios ya se ha -- bía consolidado, se traslada esta seguridad, vía -- jurídico-registral, a las mutaciones dominicales -- y a todas las demás mutaciones reales en general.

Es más tarde, a partir del siglo XIX, que se hizo necesario un sistema jurídico completo y riguroso que garantizara auténtica protección a los adquirentes del dominio sobre inmuebles, dando lugar a la elaboración de normatividades cada vez más complejas, hasta llegar a la legislación-registral vigente.

SEGUNDA.- Hay que continuar salvaguardando la -  
función primordial que define a la Institución -  
del Registro Público de la Propiedad y del Comer-  
cio, como aquélla cuyos efectos declarativos de  
cabal publicidad a los actos que se han celebra-  
do con apego a Derecho; por tanto, el titular del  
documento registrado obtiene la certeza de que -  
el acto que celebró es conforme a Derecho, públi-  
co, ejecutivo e inscribible, y por ello oponible  
frente a todo el mundo, pues todos tienen acceso  
al Registro.

TERCERA.- Respecto de los profesionales que dan ejecución al Derecho Registral y en relación con la aplicación de las normas jurídico-registrales, cabe precisar que no hay que dar a dichas normas una interpretación extensiva ni literal, ya que la redacción de los preceptos suele ser ambigua y contradictoria. Por ello, hay que se estrictamente limitativos de las funciones otorgadas al titular y al auxiliar de la calificación registral, para no incurrir en invasión de ámbitos de competencia de otras autoridades.

GUARTA.- Es la calificación registral la fase más importante dentro del Sistema Registral actual, por lo que debe quedar plenamente establecido que la función de calificación existe de hecho y de Derecho, y está a cargo de los Registradores y del Director General de la Institución del Registro. Sin embargo, así como esta función es exclusiva de determinadas autoridades, también debe delimitarse la materia de calificación, reduciéndose únicamente a las formas extrínsecas del documento y, respecto del fondo, sólo se revisados los antecedentes registrales, toda vez que el documento objeto de registro, cualquiera que éste sea, se presume conforme a Derecho, por el imperio de una autoridad judicial y por la fé pública depositada en un notario.



QUINTA.- Sin dejar de lado la condición humana- y por tanto falible de una autoridad judicial -- (juez) o de un notario, hay que dejar asentado, - que en el caso del juez, dada la facultad otorga da por el Estado y la capacidad técnica jurídica inherente al ejercicio de sus funciones, es un - perito en su materia y todo lo que él resuelva, - se presume como la verdad legal, la que no se so meterá a juicio, sino por otra autoridad jerár - quicamente superior, con facultades propias para ello y con capacidad jurídica plena.

El notario, por su parte, también es - un perito dentro de la rama del Derecho que es - su campo de acción, como lo es el Derecho Nota - rial, lo cual permite que el notario sea un ver - dadero asesor jurídico de las partes que solici - tan sus servicios, el redactor del instrumento - público que plasma la voluntad de sus otorgantes; es un asesor de las partes a quienes les explica el contenido y alcance del acto, un eficaz con - trolador de la legalidad de los actos o hechos - que pasan ante su fe, los que plasma en un docu - mento y que son auténticos mediante su autoriza - ción.

SEXTA.- Para alcanzar óptimos resultados en materia de calificación, que incidan en la inscripción y finalmente en la publicidad registral, es menester lograr la especialización de áreas y personal, vinculando su integración con el tipo de usuarios y la naturaleza de los asientos sujetos a registro. De ahí la propuesta de crear un cuerpo colegiado, para el que se sugieren cuatro áreas de calificación, una por cada tipo de registro, tomando en cuenta las características y naturaleza de los distintos actos objeto de inscripción, lo que aunado a la imperiosa necesidad de un cada vez mas competente elemento humano, incorpora a la estructura registral una innovación, cuyo propósito es hacer mas efectiva la honrosa tarea que se ha confiado a la institución del Registro, de participar en la protección y preservación del patrimonio individual y colectivo.

## BIBLIOGRAFIA

- COLIN, SANCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1985.
- PEREZ, FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. DERECHO NOTARIAL. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1989.
- ESCRICHE, JOAQUIN. DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1979, TOMO I.
- DIEZ-PICAZZO, LUIS. FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL. EDITORIAL TECNOS MADRID.
- RODRIGUEZ, DE SAN MIGUEL, JUAN N. PANDECTAS -- HISPANO MEXICANOS. UNAM. 1980. TOMO III.
- LOPEZ DE ZAVALIA, FERNANDO. CURSO INTRODUCTO -- RIO AL DERECHO REGISTRAL. EDITORIAL VICTOR P. DE ZAVALIA. BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- CORRAL Y DE TERESA, LUIS. DERECHO NOTARIAL Y -- DERECHO REGISTRAL. EDITORIAL PORRUA. MEXICO -- 1988.
- PEREZ, LASALA, JOSE LUIS. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. EDICIONES DE PALMA. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1965.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. UNAM. -- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. TOMO I, II, III IV. EDITORIAL PORRUA, 3a. EDICION. MEXICO 1989.
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1994.
- LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS. MEXICO 1986.
- SAUDOVAL, HERNANDEZ, SERGIO. SOTO, FLOR'S, ARMANDO. LEGISLACION REGISTRAL MEXICANA. INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL, A.G. MEXICO 1970.
- TRUEBA, URBINA, ALBERTO. TRUEBA, URBINA JORGE. NUOVA LEGISLACION DE APARO REFORMADA. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1991.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. EDITORIAL FORRUA, S.A. MEXICO 1993.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. JURIS PRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA Y MERCANTIL - 1917 - 1989. INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. A.C. MEXICO, 1990.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 3 DE ENERO DE 1979.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 21 DE JULIO DE 1992.