

FALLA DE ORIGEN

187



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

201

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS

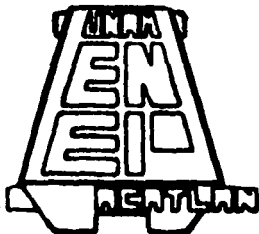
ANALISIS JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN SU
RELACION CON EL DERECHO FISCAL.

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A I
MANUEL LEON OLVERA

ASESOR:

LIC. RICARDO MONTENEGRO MORALES



ACATLAN ESTADO DE MEXICO

1995



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.

D E D I C A T O R I A

- A MIS PADRES: SEÑORA: MARIA DE JESUS OLVERA JIMENEZ Y AL
SEÑOR: LEONARDO LEON CAMARGO
CON EL MAS PROFUNDO AMOR Y AGRADECIMIENTO POR SU
APOYO, COMPRESION Y CARINO QUE ME BRINDARON EN
TODO MOMENTO.
- A MI TIA: SEÑORA: DOLORES OLVERA JIMENEZ
POR EL CARINO Y AMOR QUE SIEMPRE ME DEMOSTRO.
- A MIS HERMANOS: GREGORIA, BENITO, JUAN, JOSE ISABEL, SEBASTIAN,
ANTONIA, IRMA, ISMAEL, HUMBERTO Y GRISELDA.
POR ESA GRAN UNION FAMILIAR QUE SIEMPRE HAN DEMOS-
TRADO.
- A MIS PRIMOS: ALEJANDRINA, ANTONIO, GENOVEVA, VERONICA.
- A MI ESPOSA: HILARIA.- A QUIEN NO TENGO CON QUE AGRADECERLE, -
SU GRAN APOYO COMO ESPOSA, MADRE Y COMO
COMPAÑERA Y AMIGA.
- A MIS HIJAS: SANDRA Y VIRIDIANA.- A QUIEN AMO PROFUNDAMENTE,
Y QUE SIN ELLAS NO ME HUBIERA VISTO MOTIVADO A SE_
GUIR ADELANTE.
- A MIS MAESTROS: LIC. RICARDO MONTENEGRO MORALES.- MAESTRO Y AMIGO,
POR SU VALIOSA COLABORACION PARA LA ELABORACION DE
MI TESIS.

A TODOS LOS COMPAÑEROS DE LA OFICINA REGISTRAL DE TLALNEPANTLA,
MI MAS PROFUNDO AGRADECIMIENTO POR SU COLABORACION EN ESTE TRA-
BAJO, EN ESPECIAL A LA SRA. LILIA M. PEREZ MONTERO,

AL LICENCIADO ALFREDO MADRID CISNEROS, REGISTRADO DE LA PROPIE
DAD, ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS DE NAUCALPAN Y HUIXQUILUCAN.-
COMPAÑERO Y AMIGO.

AL CIUDADANO DANIEL ROJAS GUTIERREZ.-
MI MAS GRANDE AMIGO, EN SU MEMORIA.

AL LICENCIADO ANTONIO FUENTES ZARATE.-
COMPAÑERO Y MAESTRO. MI MAS SINCERO AGRADECIMIENTO.

ANALISIS JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN SU RELACION CON
EL DERECHO FISCAL.

CAPITULO I.-	ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO:	PAG.
	a) ROMA.....	1
	b) ESPAÑOL.....	6
	c) MEXICO.....	7
	d) EVOLUCION DEL REGISTRO.....	14
	e) IMPORTANCIA DEL REGISTRO PUBLICO.....	21
	f) UNILATERALIDAD DEL REGISTRO.....	23
CAPITULO II.-	PRINCIPIOS REGISTRALES:.....	25
	1) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	26
	2) PRINCIPIO DE INSCRIPCION.....	27
	3) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.....	28
	4) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.....	28
	5) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	29
	6) PRINCIPIO DE ROGACION.....	30
	7) PRINCIPIO DE PRIORIDAD.....	31
	8) PRINCIPIO DE LEGALIDAD.....	33
	9) PRINCIPIO DE LEGITIMACION.....	34
	10) PRINCIPIO DE BUENA FE.....	35
	11) PRINCIPIO DE FE REGISTRAL.....	36
	12) PRINCIPIO DE CALIFICACION.....	37
CAPITULO III.-	CONTRIBUCIONES QUE CONTEMPLA LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.....	39
	a) CONCEPTO.....	40
	b) DERECHOS.....	41
	c) APROVECHAMIENTOS.....	41

CAPITULO IV.- ANALISIS JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN EL ESTADO DE MEXICO, Y SU RELACION CON EL DERECHO FISCAL:.....	PAG.	71
I) PROCESO ADMINISTRATIVO.....		73
II) PRESENTACION.....		73
III) CALIFICACION.....		73
IV) LIQUIDACION.....		86
V) REGISTRO.....		94
VI) DOCUMENTOS TRASLATIVOS.....		94
VII) TITULOS DE LIMITACION.....		95
CONCLUSIONES.....		96 - 98

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

Es irrefutable el hecho desde el momento mismo de instituirse, y sin duda alguna hasta la actualidad, el Registro Público de la Propiedad ha tenido gran reelevancia, tanto en el ámbito jurídico, como en lo Social y esto es en cuanto a su función preponderante de brindar protección a los interesados en su carácter de titulares registrales, mismos que acuden a él para que con ésto se le garantice y asegure el debido tráfico de la propiedad inmobiliaria.

Su fin principal es consolidar la seguridad, facilitar el trato entre vendedor y comprador, garantiza el crédito y la función social que tiene la propiedad, es decir la publicidad registral. Para presentar el análisis del tema en el capítulo primero explicamos la forma en que se regulaba la propiedad inmobiliaria en países como Roma, España y México, así como también la evolución misma del registro en México, su importancia y unilateralidad del mismo.

En el segundo capítulo examinaremos los principios registrales ya que éstos en materia registral son todas aquellas orientaciones supletorias y constitutivas de las normas que en él descanza el Derecho Registral, siendo las bases y los presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcances de lo inscrito ó sujeto a inscribirse dependen de ello. Es indiscutible que debido a su propia naturaleza resaltarán más un principio de otro principio, como el caso de los mencionados en este capítulo, el de mayor trascendencia e importancia jurídica es él de Calificación Registral.

El capítulo tercero procede a tratar los derechos que se causan en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, por concepto de inscripción que señala la Ley de Hacienda vigente para el mismo Estado, en el cual expondremos y analizaremos mediante la Ley antes citada, las diferentes operaciones --

- que se inscriben en el Registro de la Propiedad y del Comercio. Así mismo, dar una explicación en relación de las diferentes secciones y volúmenes en que se inscriban dichas operaciones, la multiplicada Institución, ya que es lo más notorio es la importancia que representa para el erario del Estado, es el ingreso que percibe mediante éste servicio .

En el capítulo cuarto haré un análisis jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México; y su relación directa con el Derecho Fiscal, es decir, el enlace directo que el ordenamiento del artículo 23 fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, vigente para el Estado de México, son obligaciones del Registrador, fracción III formula de acuerdo a la ley, la cotización de derechos que se causen por la prestación de los servicios. La Ley de Hacienda, la cual expongo dando una visión más exacta y justa, así como algunos conocimientos referentes a la aplicación de las tarifas vigentes de Derechos de Registro, el espíritu de ésta tesis ha venido siendo la inquietud del sustentante de aportar la mayor cantidad posible de medios conducentes de orientación, para hacer más justo y coadyuvar con los usuarios de escasos recursos económicos de dicho servicio, para ser más equitativo en el pago de sus contribuciones, y así dar una mejor seguridad jurídica en su patrimonio a todos los ciudadanos, tanto de recursos económicos altos, así como los de escasos recursos; así mismo, dar una explicación detallada del procedimiento administrativo a seguir para la inscripción de los documentos que sean objeto de inscripción ante ésta Institución.

C A P I T U L O I

A N T E C E D E N T E S H I S T O R I C O S

D E L

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

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

El Derecho Registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, de tal suerte que no hay civilización antigua ni moderna que no haya realizado una aportación importante al Derecho de Registro.

El origen del Registro Público de la Propiedad, se remonta al Derecho Romano. No se desconoce que el fenómeno jurídico registral, es algo que ésta arraigado en cuanto a los sistemas que han existido en la sociedad humana, siendo éstos instrumentos engrandecedores del conocimiento en materia de registro.

Es necesario para cumplir con nuestros objetivos, dar un panorama de los principales sistemas registrales más usuales e importantes. Sería difícil realizar un trabajo jurídico sin antes referirse a la cuna de las más importantes legislaciones; es por esos que se pone mayor atención a la legislativa de Roma, España y desde luego México.

A) ROMA:

Debemos hacer resaltar que tratándose de materia registral en el Derecho Romano, no existió ningún medio de publicidad semejante a nuestro actual registro. Sin embargo, en esos tiempos ya se vislumbraba el nacimiento de algunos principios.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Tradicionalmente en el estudio del Derecho Romano, se distinguen dos periodos: El Clásico y El Justiniano.

DERECHO CLASICO

En el Derecho Romano de esta época, no existían los nudos pactos los cuales transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Se requerían de actos extracontractuales que producían como efecto de transmisión de la propiedad, sin embargo eran los nudos pactos las causas que la legitimaban.

En este tiempo existieron tres formas de transmitir la propiedad : La Mancipatio, La In-Jure Cessio y la Traditio, éstas tres figuras constituían modos civiles de adquirir la propiedad.

La Mancipatio: Era un procedimiento que sólo tenían por privilegio a celebrarlo los ciudadanos romanos y los comerciantes. El objeto de la mancipatio eran bienes resmancipio. (Fundos itálicos esclavos y animales de tiro).

La Mancipatio era una forma contractual y de acentuado formalismo, complementándose por solemnidades públicas. Consistía esta en una venta realizada a través del procedimiento "Peraes et ---- Libram".

Quienes intervenían en este acto recibían su nombre tomando - en cuenta la intervención que realizaban dentro de los actos:

- 1o.- El transferente (mancipatio dans)
- 2o.- El adquirente (mancipatio accipiens)
- 3o.- El agente público (libripens)
- 4o.- Cinco testigos (tesis classicis)

El acto de formalidad estaba investido de una solemnidad consistente en una ceremonia que se llevaba a cabo "En presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes (tesis classicis) y -

- de otra sexta persona (Libripens) que sostiene una balanza con un trozo de bronce (Randusculum) y al propio tiempo pronuncia una fórmula solemne, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al Derecho de los Quirites ". (1)

La In-Jure Cessio.- Ese modo de adquirir la propiedad al igual que la Mancipatio, su origen se remonta hasta épocas anteriores a la Ley de las doce tablas, lo único que la diferencia de la Mancipatio, es que debe realizarse ante un magistrado, es decir, In Jure (en derecho) (el preter en Roma y el presidente en las provincias), y pueden ser su objeto tanto cosas Mancipi (cosas importantes para la agricultura, como es el caso de los fundos ubicados en Italia, servidumbres sobre los mismos, esclavos, bestias de tiro, etc.), así como Res-Nec-Mancipi, (en este rubro se ubican todas las cosas no incluidas en la anterior categoría como son: Fundos provinciales, bienes, muebles y animales (perros, gatos, etc.) la cosa debe estar presente, en caso de ser inmueble, basta presentar un fragmento de ella, el adquirente (Reindicante) pone su mano sobre la cosa afirmando ser propietario de ella, de acuerdo al derecho civil, ante esta declaración el magistrado interroga al enajenante (In-Jure-Cedens) acerca de que si tiene alguna oposición para la realización del acto, y si éste responde negativamente, sanciona la operación, concediendo la propiedad. Transfiere la propiedad inmediatamente aún cuando hubiese sujetado la operación a término o condición, pero no la posesión, la cual se obtiene con la tradición que el enajenante debe hacer al adquirente, pudiendo éste obligarlo a efectuarla por la acción reivindicatoria.

En resumen, la In-Jure Cessio, no es mas que la imagen de un proceso reivindicatorio bajo las acciones de la Ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde se termina la In-jure, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la

(1) Castan Tobeñas.- "Derecho Civil Español, Común y Foral" Vol. I, Tomo II, Edit. Madrid, Madrid España, 1964, Pág. 188.

-pretensión del demandante, y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada propio tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.

La Traditio.- Consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida con la intención del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela y, por último, la justa causa ó causa eficiente de la transmisión - que normalmente era el contrato.

El precepto fundamental de la traditio, propone cinco requisitos para que ésta acción de transmitir se pueda dar:

PRIMERO.- Que el que efectúa la traditio (tradens), sea propietario de la cosa transmitida.

SEGUNDO.- Que tanto el tradens (quién transmite), como el accipiens (quién recibe), sean capaces de hecho y derecho.

TERECERO.- Que la cosa que forma el objeto de la traditio, pueda ser enajenada.

CUARTO.- Que exista la intención, por parte del tradens, de enajenar y por parte del accipiens el de adquirir.

QUINTO. Que el tradens entregue al accipiens la posesión de la cosa, (éste es el requisito material de la traditio), y como característica esencial, con la cual cuenta esta forma de transmitir la propiedad, es la cosa que forma el objeto, sea corporal ó sea que tenga cuerpo, pues sólo lamente estas son susceptibles de posesión.

DERECHO JUSTINEANO

En este período sólo se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad en la compra-venta, la cual tenían las características que han quedado anteriormente apuntadas.

"Según el derecho natural, adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otra persona, deberá forzosamente realizarse su ejecución nada más que conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea y hecho por el propietario, lo que produce enajenación. Por este medio se enajenan los fundos estipendarios o tributarios, así se les llamaba a los fundos situados en las provincias, pero entre ellos y los de Italia, la traditio se hace por donación, por dote o por cualquiera otra causa, -- sin duda alguna transfiere la propiedad". (2)

La traditio, cuando la posesión se entregaba jurídicamente, - pero no físicamente, se conocía como la "traditio breve mano y la traditio larga mano".

Los comentadores han usado también los mismos casos expresando el mismo término de tradición breve mano, tomando un fragmento del Digesto y aplicable al caso del adquirente, siempre y cuando - no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de larga mano; por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, cuando se le ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputarse acerca de las expresiones de breve y larga mano es preciso decir que, para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición que consiste en la entrega de la posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones -

(2) Ortolan M.- "Instituciones de Justineano".- Edit. Madrid, Madrid España 1884.- Unica Edición, Pág. 354.

- diferentes, por ejemplo: recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras especies de diversas traditios.

B) ESPAÑA:

En lo que corresponde al Derecho Hispano Mexicano, como antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, así como también a las distintas leyes expedidas a través de los tiempos, cabe destacar la primera de éstas, consistente en la pragmática del 21 de diciembre de 1423, en la que se contemplaba el ordenamiento de que los contadores mayores llevarán libros especiales, en los que se deberían de inscribir las mercedes de fueros, sancionándose con declaración de nulidad la infracción de sus preinscripciones.

De la misma forma que el sistema pignoraticio e hipotecario iba logrando un nuevo y progresivo avance, así también la idea de su complemento necesario, al Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, iba paulatinamente ajustándose en las costumbres y en la legislación. Esta tendencia se revela en la petición de las Cortes de Madrid de 1528, que pide que los mandatarios de las ciudades deseaban que se inscribieran en el Registro del escribano del consejo, a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles. Sin embargo, esta petición no se transformó en prescripción legislativa y la pragmática del mismo año dispuso tan sólo que los que en lo sucesivo constituyeren censos ó tributos, hicieran declaraciones del gravamen anterior, bajo ciertas penas.

Es cuando surge el primer intento de ordenar jurídicamente la publicidad inmobiliaria en las Cortes de Toledo y esto es mediante la pragmática de Carlos I y doña Juana, en el año de 1539, cuando se decreta el registro de censos y tributos de hipotecas. Sin embargo, a pesas de este ordenamiento, nunca se llevó a la práctica

- en el reino de Castilla, ya que los tribunales siguieron aceptando los títulos, no obstante su falta de registro.

Años más tarde, el 31 de Diciembre de 1829, se creó el llamado Impuesto Hipotecario, el cual fue altamente perjudicial, pues lo que hasta entonces se tomó como una garantía civil se convirtió en un origen de renta pública asimismo, en virtud de ese doble carácter fiscal y civil.

La consolidación del régimen de publicidad aparece con la Ley Hipotecaria, el 8 de Febrero de 1861, la misma que se denominó así por razones históricas, ya que los redactores de ésta se percataron de la necesidad que se tenía de reformarla, fundándola en los principios de publicidad, especialidad y determinación, con el fin de evitar la clandestinidad ó el ocultamiento en materia de tráfico y los consiguientes perjuicios a terceros adquirente de buena fé. Dicha Ley sufre una nueva modificación en forma legal de la nueva inscripción a los títulos inscritos.

C) MEXICO:

"El Registro Público de la Propiedad no es una institución reciente, se creó a fines del siglo pasado transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad". (3)

Evidentemente que en nuestro país el Registro Público de la Propiedad, ha sido muy importante dentro del proceso jurídico histórico, sobre todo por la seguridad que imprimió a las transacciones que se realizan con los bienes inmuebles.

Para poder hablar del Registro Público de la Propiedad, en México se tiene que hacer mención de sus antecedentes históricos

(3) Colín Sánchez Guillermo.- "Procedimiento Registral de la Propiedad".- Edit. Porrúa, México 1979, Tercera Edición, Pág. 21.

- mucho más antiguos de lo que generalmente se piensa.

El primero de sus antecedentes es el de las antiguas culturas indígenas, cuyo resplandor se inicia desde el primer milenio a.c. A lo largo de su evolución se edifican los grandes centros religiosos y urbanos, así como diferentes tipos de culturas; ejemplo de ello lo es la Azteca, la cual se considera como común denominador de las demás culturas por ser, a nuestro entender, la civilización que más documentos y datos aporta para nuestro estudio, siendo ésta, por lo consiguiente, de lo más sobresaliente, según cronistas y tratadistas de la Historia y del Derecho. En el Derecho Azteca el Rey tenía facultades de imponer los tributos, para eso existían catastros muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y aún en el siglo XVI, como base para la distribución de los impuestos.

En cuanto al Derecho Civil, particularmente en la propiedad, encontramos que la conquista y el trabajo eran los medios para adquirir la propiedad. El propietario podía seguir detentando su propiedad hasta el tercer adquirente sin resarcir a éste por el precio de la compra de la propiedad raíz, cuando era poseída por la nobleza, pues las otras eran comunales de los pueblos ó más bien tierras constituidas por barrios ó calpulli. Las poblaciones tenían sus secciones, sus barrios y éstos formaban unidades distintas con las tierras particulares de los calpulli, tierra comunal que era designada en atención a las necesidades de la familia, por ser bienes comunes hereditarios, pero inalienables. En caso de que la familia abandonara la población perdía su derecho a la tierra, ya que no se soportaba a los extraños en la tierra comunal.

Otra modalidad, en cuanto a la propiedad, la encontramos en la obligación de cultivar. Quién no cumplía, por dos años era apercebido y en caso de que sin excusa suficiente no cultivara su

- - tierra en el tercer año, quedaba libre para ser explotada. El calpulli era propietario del suelo y en consecuencia podía arrendar una parte de su tierra a otro calpulli siendo en apariencia, -- una excepción a la regla. Ningún extraño era admitido en el suelo de algún calpulli, éste tenía que llevar un plano de las tierras y debía asentar en él los cambios del poseedor.

Otro de los antecedentes históricos en cuanto al Registro Público de la Propiedad, lo encontramos en las distintas épocas por las que México ha pasado.

EPOCA COLONIAL.- La conquista española marca el fin de la cultura indígena. El violento encuentro con el mundo de occidente y 300 años de fusión humana y cultural la vemos reflejada en todas las instituciones jurídicas españolas, que fueron transplantadas a nuestro país a través de cédulas, provisiones y oficios. En esta época los conquistadores a partir de que sientan su realeza en la Nueva España prácticamente imponen, en el concepto de propiedad, - los elementos jurídicos contenidos en la legislación Española: Le yes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, cédulas Reales, etc., todo ello estuvo vigente durante el tiempo trisecular - de la colonia.

El contenido de la legislación de la colonia señalaba las formas de regular las funciones de los escribanos y lo referente a -- los protocolos en donde se hacían constar las operaciones, la obligaciones de los jefes de los archivos, demostrar a las partes los libros. En los primeros tiempos de esta época la transmisión de - los derechos reales que sobre ellos se constituían, eran actos - - ocultos para terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían tener seguridad de que el enajenante o el deudor fuera el - propietario de la finca que enajenaba o hipotecaba, no podía saber - con certeza que gravámenes pesaban sobre la finca. Para remediar, en parte, estos graves inconvenientes, por real cédula del 9 de Ma

-yo de 1778 se mandó que, los que se llamaban dominios de América, se anotasen indispensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas cuantas escrituras se otorgarán con hipotecas y especiales. Por la real cédula del 16 de Abril de 1783, se mandó que se establecieran oficios de anotadores de hipotecas, con calidad de vendibles y renunciables y el 17 de Septiembre de 1784, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una instrucción por el fiscal de real hacienda que, en auto del 27 del mismo, aprobó la real audiencia en México.

Hasta el levantamiento insurgente de 1810 las cosas estaban como en el período de la colonia. A raíz de esto surge la preocupación de darle a México un orden constitucional, acorde con sus necesidades. Así nacen constituciones como la de Morelos (Constitución de Apatzingan), que establecen una independencia absoluta y una soberanía emanada del pueblo; Imperio como el de Iturbide, constituciones Federales, como la de 1824 y la de 1857; constituciones centralistas, como las sieteleyes de 1836, y las bases orgánicas de 1843.

Cabe destacar a la constitución de 1857, y a las Leyes de Reforma que sirvieron de base al Congreso Constituyente, reunido en Querétaro el 5 de febrero de 1917, bajo el Gobierno de Venustiano Carranza.

En cuanto a la materia registral, al independizarse México de España, se siguieron aplicando todas las disposiciones que existían en tiempos de la colonia referente a los oficios de hipotecas y uno de los primeros estados que promulgó un Código Civil, fué Oaxaca, en el año de 1828, y una de las principales características con las que contaba era el no contener normas relativas al oficio de hipotecas. En el Estado de Zacatecas, se publicó un proyecto de Código Civil, que contemplaba un capítulo especial bajo el rubro

- del "Registro de Hipotecas". Este nunca entró en vigor debido a que se encontraba basado en el Código de Napoleón y sólo contemplaba la inscripción de Hipotecas y donaciones.

Después, cuando la República tuvo un período de paz, se inicia la labor codificada y nace con ésta el primer Código Civil en el año de 1870, el cual ya contiene una parte relativa al Registro Público de la Propiedad, proveyendo los métodos para realizar las inscripciones y estableciéndose el principio de calificación registral siendo, por lo tanto, el primer Código que institucionaliza el Registro Público de la Propiedad.

"Es en el Gobierno del Presidente Juárez, en el año de 1871, -- cuando se expide el reglamento respectivo, ordenándose la instalación de una oficina de Registro Público de la Propiedad en la capital y otra en Tlalpan, así como en la sede de los poderes, en el territorio de Baja California. Este Registro dependía del Ministerio de Justicia". (4)

En el Código Civil creado en 1870 para regir en el Estado de Baja California, en su capítulo IV hacía referencia al Registro de Hipotecas y señalaba que ésta sólo producía efectos a partir del momento en que fuese registrada.

Asimismo, ordenaba que estos registros se hicieran en los libros de oficios de hipotecas con todas las características, tanto de las personas como de los objetos inmobiliarios. De todos modos el registro conservaba sus efectos mientras no se declaraba o se consideraba prescrito.

La organización prevista en el reglamento de 1871, perduró -- hasta 1921, en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público del Distrito Federal.

(4) Colín Sánchez Guillermo.- Op. Cit.- Pág. 28.

Es en este año cuando se publica el Segundo Reglamento del Registro Público, que prevee todo lo relativo a los movimientos registrales, desde el personal que labora en la oficina hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito público, deberá ser abogado, con cinco años de práctica profesional y de reconocida probidad.

Todas las disposiciones contenidas en el reglamento de referencia, fueron sustituidas por el expedido el 13 de Julio de 1940, durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas, obedeciendo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y supeditada a la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos. En esencia este cuerpo legal reglamentaría los mismos aspectos que el de 1921, por lo que se siguieron aplicando las mismas disposiciones con leves cambios y sin mayor trascendencia. Una curiosidad legislativa de nuestro país, es que en 1951 se publicó un nuevo reglamento para el Registro Público, en el cual nunca entró en vigor ya que por falta de recursos económicos no se podía implementar el sistema que establecía.

En relación a la realidad contemporánea, en cuanto al Derecho Registral, es importante hacer resaltar la inquietud manifiesta para lograr nuevos sistemas y procedimientos que permitan agilizar las funciones y los servicios que presta la Institución del Registro Público de la Propiedad, y para ello, se creó una comisión a la que se encargó el estudio jurídico para el logro de tal fin.

Como inicio a esta nueva estructuración, lo vemos reflejado en el "acuerdo número 1478 del 10. de Diciembre de 1977, en el cual el Jefe del Departamento del Distrito Federal, con base en el acuerdo presidencial correspondiente a la Ley Organica del Departamento del Distrito Federal, y segundo transitorio del decreto del 29 de -

- Diciembre de 1972, se le otorga jerarquía de Dirección General - del Registro Público de la Propiedad y como resultado del inicio de la reforma administrativa en el Departamento del Distrito Federal. (5)

En el año de 1979, se reforma el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, implantándose el sistema de folio real. Esta reforma legislativa proporcionó también -- las condiciones para la reforma técnica, al sustituirse al viejo - sistema de libros por el moderno método de folios. Así mismo, se instaló equipo electromecánico y electrónico par acelerar y simplificar los trámites. El procedimiento de materialización de folios reales, correspondiente a la oficina de inmuebles, se inició el - 24 de Enero de 1979, y en el mismo año, el 4 de Febrero, a la oficina de Comercio. La vigencia de estenuevo Reglamento fue efímera en virtud de la publicación de un nuevo Reglamento en 1980, actualmente en vigor, no contando con reformas sustanciales sino variando únicamente su articulado por la incorporación, al mismo, de la Dependencia del Archivo de Notarías a esta Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Es necesario hacer resaltar la importancia que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, posee como institución que - tiene como función específica el de dar publicidad a los actos jurídicos celebrados entre personas físicas y morales, así como también el de contar con una gran responsabilidad ante la sociedad ya que debe mantener firme la protección en cuanto a la seguridad jurídica inmobiliaria y, con ello, el tráfico jurídico.

(5) Colín Sánchez Guillermo.- Actualización Registral en México.- Edit. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F. México 1982, Unica Edición, Pág. 45.

CAPITULO I.D.

D.- EVOLUCION DEL REGISTRO:

Al hablar al respecto debemos de decir que, el Registro es una Institución Jurídica, que presta servicio de dar publicidad a los actos celebrados entre los contratantes de bienes inmuebles ó sea de propiedad tal vez el caso del inmueble.

Muchas Instituciones Jurídicas no pueden explicarse, sino -- por el pasado, el Registro de la Propiedad es una de esas Institu- ciones, y nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

Remontándose a los orígenes de ésta Institución Jurídica de- servicio, podemos afirmar que el Registro en su génesis fué admi- nistrativo, creó a esta aunque de el Registro tenga como fin prin- cipal y objeto inmediato a la publicidad.

La evolución del Registro Público de la Propiedad, va unida- a la evolución de la publicidad, y a la de la importancia económi- ca que la propiedad inmobiliaria y su tráfico ha sufrido a través de la historia, pues la propiedad no permanece estable, es motivo de sucesivas mutaciones, las cuales es preciso asegurar encua- drandolas dentro del regimen legal de protección, ésto es, median- te la publicidad.

La evolución de las Instituciones Jurídicas, y el auge pro- gresivo de la contratación sobre la raíz, determino la necesidad- de adaptar el sistema de la inscripción como único medio probato- rio.

Presciende de los remontísimos antecedentes que de la publi- cidad existen en los derechos más antiguos, acudimos a la sinte- sis del maestro Roca Sastre, que presenta sobre los varios medios de publicidad.

- 1.- Publicidad de tipo meramente publicitario; de anuncio, noticia. Permanecen a éste tipo de publicidad las p^{re}gonas, edictos y demás formas de publicación de las -- transmisiones.
- 2.- Publicidad en vista de la protección de terceros adquirentes.
- 3.- Publicidad de valor constitutivo; Se inicia con la im-- plantación de los sistemas registrales. En ellos tiene especial preponderancia la inscripción en el Registro, -- variando en unos y otros sistemas, según el papel desem-- peñado por aquélla en las transmisiones, desde los que le conceden valor inmeramente declarativo, hasta los -- que consagran el principio de fuerza formal, ó probante de la inscripción.

Para Roca Sastre existen dos sistemas; no registrales y registrales, considera a los primeros como antecedentes de los segundos.

De los expuestos consideramos que en la evolución del Registro Público de la Propiedad, existen dos etapas perfectamente definidas:

- a) La que surge de la publicidad registral, a ésta etapa corresponden los registros de Alemania, Francia, España y Australia principalmente.

La primera etapa se caracteriza por la inexistencia de organización registral, y como consecuencia de ello, la carencia de efectos publicitarios en total.

La segunda etapa tiene como elementos característicos: La existencia de formas solemnes y rígidas en los actos de transmisión y gravámen del dominio, se ahonda en las consecuencias jurí-

-dicas de la inscripción misma, la que pone de manifiesto la necesidad de la inscripción registral, y único medio probatorio de la publicidad. Se inicia también con el nacimiento de los sistemas registrales.

Desde sus orígenes remotos el Registro Público de la Propiedad, ha resultado ser indispensable y plenamente factible, pues sólo en él, se tiene la verdadera y única posibilidad de que los interesados puedan conocer la situación jurídica de un inmueble.

Su desarrollo al igual que su evolución, ha seguido la suerte de la publicidad y de la gradual de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico han sufrido, a través de la historia imponiendo a los agrupamientos sociales, la necesidad de sancionar normas tendientes a reglar el ordenamiento de la propiedad de la tierra en función, de las distintas situaciones jurídicas que se originan en relación a la misma.

La Organización y Sistemas de Registro, varían las Leyes de cada país, por lo que el alcance que se atribuye a la eficacia de la formalidad de la inscripción, desde el punto de vista de la consolidación del derecho de la propiedad, ha variado también en época y país de que se trate.

En su desarrollo el Registro Público de la Propiedad, producto del Derecho Registral, se ha venido consolidando como un beneficio social, económico y jurídico, hasta cristalizarse en una verdadera Institución Jurídica de Servicio Público, cuya finalidad última, es proporcionar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y coadyuvar a la conservación de la paz social.

La Administración Pública, en su sentido material ó objeto, alude la actividad ó acción, es decir, al hecho mismo de administrar los asuntos públicos.

La Administración en su sentido material ó objeto ó formal, se refiere al de órganos, servicios ó actividades bajo la misma dirección ó consejo, a fin de perseguir una tarea determinada de interés privado ó público.

La Administración Pública desde el punto de vista formal, es el organismo público que ha recibido del poder político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los interés ses generales.

Desde el punto de vista material "es la actividad de éste organismo", considerado en sus problemas de gestión y de existencia propia, tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes, como con los particulares, para asegurar la ejecución de su misión.

Así desde el punto de vista formal, la Administración Pública, se identifica dentro del sistema Constitucional, con uno de los poderes en los que se haya depositado la soberanía del Estado con el poder ejecutivo.

La Administración Pública constituye uno de los conductos -- por los cuales se manifiesta la personalidad misma del Estado.

La Administración Pública Federal, es una organización que forma parte de la actividad del Estado. Depende directamente del poder ejecutivo Federal, y se caracteriza por un conjunto de órganos centralizados, descentralizados y paraestatales, que tiene a su cargo atender legalmente las necesidades públicas, organizados en servicios públicos.

Así lo establece los artículos 1o., 2o. y 3o. de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Atendiendo al régimen federal adoptado en México, diremos que existe administración pública Federal y Local, qué es una entidad-

-constituida por los órganos del poder ejecutivo (Federal y Local) que tiene por finalidad, realizar tareas sociales permanentes y -- eficaces de interés general, que las constituciones (Feral ó Locales), y las Leyes administrativas señalan al Estado para dar satisfacción a las necesidades generales de la Nación ó Entidad Federativa.

El Artículo 5o. de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece: "El Gobierno del Distrito Federal", estará a cargo del Presidente de la República, quién ejercerá por conducto del Jefe de Departamento del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica correspondiente.

Por lo que dentro de las dependencias que integran la Administración Pública Centralizada, se ubican los Departamentos Administrativos, a los que corresponden el Departamento del Distrito Federal.

De lo expuesto, podemos sostener que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una Institución que depende del Poder Ejecutivo Federal, y se encuentra dentro de la Administración Pública Centralizada. Así lo establecen los artículos del C. C., y los numerales del Registro Público de la Propiedad, vigentes en el Distrito Federal.

A él Estado de México, el Registro Público de la Propiedad, -- también como lógico se encuentra ubicado dentro de la Organización Administrativa Centralizada, que es una Institución que depende -- del poder ejecutivo.

Afirmación que se encuentra corroborada por lo preescrito en los artículos 1o., 2o. y 4o., del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, vigente en el Estado de México.

De las disposiciones legales antes invocadas, se advierte que

- la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, así como cada una de las oficinas registrales, en que ésta dividido - el territorio del Estado de México, se encuentran ubicadas dentro de la Organización Administrativa, llamada centralización, pues - la Ley las coloca en una relación de jerarquía respecto a los órganos superiores, y en un plano de igualdad frente a las demás dependencias de poder ejecutivo, estableciéndose así la ubicación orgánica del Registro de la Propiedad, en la estructura gubernamental.

El régimen de Derecho de los Estados Contemporáneos, y el principio de legalidad, exigen que todos los actos del Estado, sean realizados dentro de las normas legales.

El Estado de Derecho sometido al orden Jurídico, asumen la responsabilidad de los problemas sociales y se preocupa en todos sus actos por proteger el interés general, la característica del Estado de Derecho, es la subordinación de las actividades públicas al mandato de la Ley.

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pertenecen a la Ley Orgánica del Distrito Federal, al reglamento del Registro Público, así como el Código Civil para el Distrito Federal.

En el Estado de México, las normas jurídicas que regulan la organización, funcionamiento, facultades y competencia de la Institución del Registro Público, se desprenden de las Constituciones Políticas Locales, del Código Civil vigente en el Estado, así como del Reglamento del Registro Público.

Semejantes supuestos ocurren en las demás entidades federales, en donde ese organismo está presente por normas de carácter administrativo y por normas sustantivas civiles.

Por lo que las demás dependencias del Poder Ejecutivo (Federal ó Local), los funcionarios y empleados públicos, que prestan la función registral, también se ciñen al principio de legalidad establecida por normas jurídicas, que regule la Institución. *

(6) VELAZQUEZ ESTRADA ALFONSO.- La función registral frente a la función administrativa y jurisdiccional, "IV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL". Ia. Edición 1980, CIT. - P.P. 14a. 18.

E.- IMPORTANCIA DEL REGISTRO PUBLICO

El Registro Público de la Propiedad, es una Institución creada y regulada por el Estado, cuyo objetivo fundamental, es el de otorgar fuerza a los actos relacionados con la propiedad inmueble, dándoles publicidad ante terceros, en términos de ley, y promoviendo así la seguridad jurídica en los bienes de la ciudadanía como condición necesaria de la Justicia Social.

La misión que cumple el Registro Público de la Propiedad, ha sido diseñada y fortalecida en los diversos ordenamientos que han fijado sus fines y operaciones, en el curso de la centenaria existencia de ésta Institución. Es precisamente su reglamento el que se ocupa de la atención del ejecutivo, a fin de hacer acordes sus contenidos con situaciones contemporáneas, que vive la entidad, específicamente con la modernización administrativa por el Gobierno del Estado, y con la atención a los asentamientos humanos, -- constituida como una prioridad en el plan de desarrollo.

Como parte integrante de la Administración Pública Estatal, el Registro Público de la Propiedad, participa en el desarrollo y cumplimiento de los planes y programas del Ejecutivo del Estado, atendiendo aquellos aspectos intrincados a su propia naturaleza y atribuciones. Por ésta razón consideramos oportuno realizar las adecuaciones necesarias a su reglamento, para fijar con precisión la estructura administrativa del Registro Público de la Propiedad como para normar lo relativo a la publicidad jurídica de las diversas instancias de planeación urbana. Aspectos uno y otro, que se desprenden de los objetivos insertos en la Ley Orgánica de la Administración Pública, y en la Ley de Asentamientos Humanos, sobre los que es necesario abundar normativamente, en el nivel reglamentario, respecto del Registro Público de la Propiedad.

En ese orden de ideas, resulta menester referir en primer término que la transformación cualitativa de la Administración Pú

-blica Estatal, se ha sustentado en el marco jurídico jerárquicamente dispuesto que organiza de manera adecuada la estructura de la propia Administración Gubernamental en el presente caso, la Ley Orgánica de la Administración Pública, enmarcó en el ámbito de las atribuciones de la Secretaría de Gobierno, las correspondientes al Registro Público de la Propiedad, expediéndose posteriormente el reglamento interior de la citada dependencia del ejecutivo, asignando a una de sus Subsecretarías la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

En congruencia con esta formalización de estructuras secuencialmente corresponde establecer en su mismo reglamento, lo que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, tal es el propósito del ejecutivo en la presente reforma, que contempla hacia el interior orgánico del Registro Público de la Propiedad, contar con los sistemas de apoyo a su función sustantiva.

De ésta manera, se establece la Dirección General como instancia a la que corresponde planear, organizar, programar, controlar y evaluar los servicios que presta la Institución, apoyada por niveles medios de mando a nivel departamental, lo que en ejecución de programas específicos contribuyen a dar eficiencia a las oficinas del Registro Público de la Propiedad, que existen en el territorio del Estado y las que corresponden operativamente la prestación de los servicios, quedan así establecidos, señalando las obligaciones y facultades, así como los requisitos necesarios que deben cubrir para su nombramiento los respectivos titulares, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, y dependiendo de ella, la Coordinación de Registradores, los departamentos de Asistencia Técnica y de Regularización de Bienes Inmuebles, el Archivo General de Notarías, la Unidad de Apoyo Administrativa y las Oficinas de Registro. * (7)

* (7) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Estado Libre y Soberano de México, 2da. Edición 1991, P.P. 9,10,11.

F.- UNILATERALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO

La carencia de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de una escritura de Compra-Venta ó cualquier otro título-traslativo de propiedad, en vigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado, ni al de sus causa habientes, puesto que es bien sabido que, en principio el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de -- Compra-Venta, es legalmente perfecto y obligatorio por el sólo he cho del concierto de voluntades del comprador, y del vendedor sobre la casa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, nunca porque la operación se inscriba ó haya dejado de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

En países de sistemas constitutivos ó sustantivos lo ha re-- gistrado, no existe en México, donde no rige el sistema, sino el que llamamos declarativo, (que es un término medio entre éste y los de tipo gérmanico). Lo no registrado, si existe y produce to dos sus efectos entre los otorgantes, entre nosotros el registro del acto es inútil para sus otorgantes, pues aunque no éste ins-- crito, produce todos sus efectos entre ellos.

Inclusive lo no registrado, produce efectos a favor de terce ros, aunque éste podrá no aprovecharse del acto si le conviniere. A continuación mencionaré algunos países con sistemas registrales tales como los siguientes:

SISTEMAS REGISTRALES:

EN CUANTO A SU FORMA:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| a) Sistemas de Inscripción: | Estado de México. |
| b) Sistema de Folio Personal: | Francia. |
| c) Sistema de Folio Real: | Español, Alemán, Frances y Argentino. |

EN CUANTO AL MOMENTO CONSTITUTIVO DE LOS DERECHOS REALES.

- a) Constitutivos: Alemán, Suizo y Australiano.
- b) Declarativos: Frances, Argentino, Mexicano y Español.

EN CUANTO A LOS DERECHOS REALES EN RELACION A TERCEROS.

- a) Convalidantes: Español, Alemán, Suizo y Australiano.
- b) No Convalidantes: Frances, Argentino y Mexicano
- c) Legitimación Perfeccionista: Argentino.

C A P I T U L O I I

P R I N C I P I O S R E G I S T R A L E S

- 1.- DE PUBLICIDAD.
- 2.- DE INSCRIPCION.
- 3.- DE ESPECIALIDAD.
- 4.- DE CONSENTIMIENTO.
- 5.- DE TRACTO SUCESIVO.
- 6.- DE ROGACION.
- 7.- DE PRIORIDAD.
- 8.- DE LEGALIDAD.
- 9.- DE LEGITIMACION.
- 10.- DE BUENA FE.
- 11.- DE FE PUBLICA REGISTRAL.
- 12.- DE CALIFICACION.

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES.

Generalidades:

La palabra principio, tiene como significado la iniciación - de algo, lo primero en hacer, medio de iniciar, es el fundamento - que se acepta en general, adhesión entera a todos sus detalles.

Los principios son, por lo tanto, el inicio de algo vigen- te; es decir, el acto previo en que se fundamente lo actual.

En materia registral los principios son todas aquellas orien- taciones supletorias de las normas sobre las que descansa el dere- cho registral. Los mismos son la base y presupuesto de todo sis- tema registral, puesto que sus efectos y alcances de lo registra- do dependen de ellos.

Los principios registrales son todas aquellas orientaciones - que nos sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la com- prensión y organización del sistema registral.

Por su propia naturaleza didáctica y dada la importancia de - cada uno, cabe mencionarlos en el siguiente orden:

1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. - Este es el principio regis- - tral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público - de la Propiedad. Tal Registro ha de revelar la situación jurídi- ca de los inmuebles; y toda persona sea ó no tercero registral ó - interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos del - registro, de obtener constancias relativas a los mismos.

Este principio esta expresado en artículo 2853 del Código Ci- vil, al establecer que el Registro será público, que los Registra

-dores tienen obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligados también a expedir copias, -- etc. Establece la excepción el artículo 1412, según el cual los informes acerca del testamento ológrafo, sólo se dárán al mismo - testador ó a los jueces que lo solicitan.

En países de sistemas constitutivos ó sustantivos, lo no registrado, no existe en México, donde no rige ese sistema, sino el que llamamos declarativo, (que es un término medio entre éste y los de tipo Germánico), lo no registrado si existe y produce todos -- sus efectos éntre los otorgantes, pues aunque no esté inscrito, - produce todos sus efectos entre ellos; inclusive, lo no registra- do produce efectos a favor de terceros, aunque éste (artículo - - 2855 del Código Civil) podrá no aprovecharse del acto, si le conviene. * (8)

2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.- Se entiende por inscripción la incorporación definitiva a los asientos del registro, a fin de darles la debida publicidad.

Este principio se limita a publicar o declarar la existencia de lo registralmente solicitado, ya que al inscribir esos dere-- rechos adquieren mayor firmeza probatoria, frente a terceros. Lo han definido los tratadistas como el acto procedimental a través- del cual el registrador, observando las formalidades legales y ma- teriales en el libro ó folio correspondiente, lleva a cabo la ins- cripción o asiento definitivo del acto jurídico, materializando - la inscripción: El efecto de la misma es únicamente declarativo, porque se limitan a dar publicidad a fin de hacerlo oponible --- ERGA OMNES.

La inscripción registral reviste tres diferentes formas: La

* (8) CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Registral. Sex- ta Edición, Edit. Porrúa, México 1981, P.P. 242

-Sintética ó de Extracto, La Integral ó de Transcripción y la Acumulación ó Copia de Título.

Al respecto, el enunciado del artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México, sanciona: "Los documentos que conforme a éste Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

3.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.- Se llama también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión, el bien objeto de los derechos, quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como opción o reacción contra la "generalidad" de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión; la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, ó sea el titular.

4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- Este principio es un acto consistente en la disposición.

Por consentimiento se entiende el acuerdo de dos ó más voluntades, sobre la producción ó transmisión de derechos y obligaciones.

El principio de consentimiento, como su nombre lo indica, es la declaración que autoriza a la oficina del Registro Público de la Propiedad, para practicar una inscripción determinada como consecuencia lógica del convenio entre las partes.

Este principio se aplica, tomando en consideración las normas generales del Derecho Civil, por ser un acto de disposición. Este contempla la situación de que para que pueda ser inscrito un acto jurídico, se precisa del consentimiento de la persona a cuyo favor se encuentra inscrito el asiento registral, ésto es, el titular -- registral. La excepción a este principio es la inscripción que se practica por mandato judicial.

Este principio es comúnmente aplicado dentro del terreno contractual y haciendo abstracción en lo relativo a las órdenes judiciales, ya que toda inscripción o anotación registral redundará siempre en perjuicio de alguna persona. El principio de consentimiento lo encontramos contemplado en los artículos 2885, 2887 y 2889 del Código Civil para el Estado de México.

5.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- Se le ha denominado también, principio de Tracto Continuo y consiste en que los asientos deben estar continuos y ordenados.

Este principio protege al titular de un derecho inscrito, ya que por medio de él se lleva control de los antecedentes que ocurren en la finca registrada.

Dentro de nuestro sistema registral se precisa de que el título de propiedad, esté debidamente inscrito. Esto es, que contenga su antecedente registral en forma correcta, salvo la inscripción de inmatriculación.

Obedece a la finalidad de que se expresen con toda exactitud los antecedentes que recaen sobre una misma finca, por lo que también se le conoce como requisito de previa inscripción. La finalidad de este principio es lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, es decir, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente y con continuidad. Es indispensable el ante

-cendente registral para ser posible inscribir los sucesivos actos de disposición de inmuebles.

La presentación del título es el primer presupuesto de la Inscripción; el segundo lo constituye este principio, toda vez que se exige que se encuentre registrado ó anotado el derecho de la persona sobre el inmueble.

En el artículo 2870 del Código Civil, se consagra este principio registral al mencionar: "Para inscribir ó anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito ó anotado el derecho de la persona que otorga aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación".

6.- PRINCIPIO REGISTRAL DE ROGACION.- Este tiene como característica esencial la existencia de una instancia de parte interesada para, que con ésto, se inicie el procedimiento registral. -- Siendo esta petición de inscripción por parte del interesado, el notario que haya autorizado la escritura, mandato judicial o administrativo, aún y cuando tenga noticia de un acto registrable, este es el primer paso que faculta al encargado del Registro a realizar tal acto jurídico, ésto es, los asientos de inscripción y registro.

De no cumplirse con este requisito, es materialmente imposible que se realice acto alguno, porque el Registro Público de la Propiedad, aunque es una institución de orden público, no se encuentra facultado para dar protección jurídica en donde medien actos de carácter imperativo, como podrían ser las expropiaciones ó afectaciones efectuadas por el Estado y que, con el sólo hecho de ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación, surten efecto. Sin embargo, se precisa de su registro aún cuando el decreto-

-expropiatorio lo ordene ó no, de todas formas es necesaria la excitativa de la autoridad competente para el registro de dicho acto.

Esto podemos apreciarlo en el Código Civil para el Estado de México, en el artículo 2870, se perfila con claridad este principio al hacer manifiesto que "La inscripción ó anotación de los títulos en el Registro Público, puede pedirse por quién tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir ó anotar ó por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

La facultad de pedir el registro, es uno de los elementos de los que observamos en éste principio de Rogación. El otro es el consentimiento y voluntad de los interesados. Considerando tales elementos se autoriza a la oficina del Registro Público, para practicar la inscripción fundamentándose la petición en el Artículo 8o. Constitucional.

7.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- Este principio responde a la necesidad de determinar entre dos ó más títulos registrables opuestos, cuál debe de prevalecer ó ser preferente, respecto de los demás, en virtud de que los derechos reales no pueden aparecer inscritos, a la vez, en favor de dos ó más personas distintas.

Este principio tiene su origen en el antiguo derecho romano: "Priori Tempore, Potior Iure". Esto es, que el principio de prioridad o preferencia no es otra cosa que la prelación registral, la acción de poner antes, cuya traducción es: "El que es primero en tiempo, es primero en derecho". Se le define como aquél en virtud del cual el acto registral que primeramente ingresa en el registro, tiene preferencia a cualquier otro que sea ingresado con posterioridad.

En los siguientes artículos del Código Civil para el Estado de México, se encuentra fundamentado el principio de prioridad ó rango.

Artículo 2864: "La preferencia entre derechos reales, sobre una finca u otros derechos, se determinará por la --- prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitu--- ción.

El derecho real adquirido con anterioridad a la - fecha de una anotación preventiva, será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siem pre que dé el aviso que previene el artículo 2867.

Si la anotación preventiva se hiciere con poste-- rioridad a la presentación del aviso preventivo, - el derecho real, motivo de éste será preferente, - aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáne-- gmente".

Artículo 2867: "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquieran, transmita, modi fique, limite, grave ó extinga la propiedad ó po-- sesión de bienes raíces, ó cualquier derecho so-- bre los mismos, ó que sin serlo sea inscribible, el notario ó autoridad ante quién se haga el -- otorgamiento, deberá solicitar al Registro Públi-- co, certificado sobre la existencia ó inexisten-- cia de gravámenes en relación con la misma. - - En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso - preventivo, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El --

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

8.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.- Dada su importancia, en materia registral, este principio es por excelencia el principio procesal de calificación registral, nombre con el que también se le conoce.

Tiene como finalidad la concordancia entre la realidad jurídica y lo inscrito ó asentado en el Registro Público de la Propiedad. El principio de legalidad, por lo tanto, exige que los títulos ó documentos cuya inscripción se solicita, sean dentro de lo normal y lo más perfectamente jurídicos, es decir, que cumplan a satisfacción los requisitos formales y esenciales del Derecho Civil y del Derecho Registral. Comprobación que se logra sometiendo a la calificación registral. Este exámen de calificación registral la lleva a cabo el registrador, persona especializada en la materia y es quién, después de un minucioso estudio jurídico procesal registral, emite su calificación procedimental respecto del título por él examinado, y una vez reunidos los requisitos mencionados, en cumplimiento del principio de legalidad, se avoque a la inscripción definitiva del título ó suspenda la inscripción del mismo hasta en tanto no reuna, subsane y cumpla con los requisitos exigidos.

Esta calificación emitida por el Registrador, es la esencia del principio de legalidad, y tiene como finalidad que los asientos inscritos, provengan de títulos válidos y perfectos legalmente.

Su fundamento legal se establece en el artículo 2862 del Código Civil vigente para el Estado de México, que a la letra dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio ó poseedor del inmueble inscrito.

De lo anterior se desprende también, para redondear el conocimiento, que éste principio impide no el ingreso, sino el registro a los títulos invalidados ó imperfectos.

9.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.- Este tiene como fin primordial, el regular toda clase de actos jurídicos a celebrarse dentro del ámbito del Registro Público de la Propiedad. Esta regulación consistirá en dar a los asientos registrables la presunción de veracidad y legalidad, hasta en tanto no se demuestre lo contrario entre el mundo registral, llamado también tabular, y el mundo extraregistral ó sea el de la realidad jurídica ó vital, los cuales viven simultáneamente con el nacimiento, transmisiones extinciones, modificaciones, etc., de derechos reales sobre la misma finca o derecho. Si éstos dos mundos coinciden no hay problema, se trata de la legitimación ordinaria; pero si no coinciden, surge un conflicto, la verdad es la realidad jurídica. Es en el Registro donde puede haber inexactitud de la realidad.

Lo anterior nos lleva a concluir que pueden presentarse al margen de lo inscrito, situaciones jurídicas con un mejor derecho que concuerde con la realidad. De ahí que las inscripciones en el registro Público gocen sólo de una presunción: "Juris Tantum" y no "Juris Et De Jure", que sería el ideal de lo registrado.

Sin embargo, mientras no sea procedente la cancelación de la inscripción ó se haya presentado la solicitud de la misma, lo - -

- asentado en los libros del registro predominará sobre la realidad jurídica, respecto a los terceros adquirentes a título oneroso ó de buena fé.

10.- PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL.- Se llama también -- "Fidos Pública" como ya dijimos, es la legitimación extraordinaria, ofensiva de disposición.

La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria ofensiva de disposición, cobra enorme trascendencia al realizar el nó titular del derecho subjetivo (Titular aparente), actos de disposición; es decir, adquisiciones de dominio.

En ésta hipótesis caben dos soluciones:

- 1.- Declarar la ineficacia del acto dispositivo.
- 2.- Declararlo eficaz.

En el primer caso, se protege el derecho subjetivo, no obstante en el artículo 2860, del Código Civil vigente para el Estado de México, la inscripción no conválida los actos ó contratos que sean nulos, con arreglo a leyes, los actos ó contratos que se otorguen ó celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercera persona de buena fé una vez inscritos, aunque después se anule ó se resuelva el derecho del otorgante, en virtud del título anterior no inscrito ó de causas que no resulten claramente del mismo registro. (Lo dispuesto en éste artículo no se aplicará a los contratos gratuitos).

* (9) CODIGO CIVIL, ESTADO DE MEXICO, Editorial Sista, S.A.de C.V.
1994.

11.- PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.- Este principio es de vital importancia en el aspecto jurídico, en el tráfico de inmuebles. Al entrar en funcionamiento este principio, establece la presunción de exactitud registral. Con este principio el registro se refuta exacto y legal en beneficio del adquirente que contrata confiado en el contenido de sus asientos o inscripciones.

La fé pública registral de este principio se manifiesta en la calificación expedida por la institución, a través de las cuales da fé de los actos o constancias inscritas en los antecedentes del libro o folio correspondiente, y de la titularidad y gravámenes de dominio sobre los bienes.

La fé pública registral, va dirigida al conocimiento de todos, frente a terceros, y está abierta a la consulta general de los interesados.

En nuestra materia contamos como un hecho jurídico, con la garantía de la fé pública registral en beneficio del tercer adquirente a título oneroso y de buena fé.

Mediante el principio de la fé pública registral, las inscripciones reúnen todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza legal.

Esto es, la seguridad jurídica a que aspira el sistema inmobiliario registral, está sustentado en el principio de fé pública registral.

12.- PRINCIPIOS DE CALIFICACION REGISTRAL.- La función registral, constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y ésta consiste en un previo exámen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro si los títulos no son válidos ó existen obstáculos impeditivos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse.

En Derecho Registral, la calificación se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica, porque tiende a cimentar la publicidad sobre bases confiables.

La calificación de una documentación registrable, que satisface la legalidad requerida por los preceptos inherentes a la publicidad registral, es la finalidad última de lograr la coincidencia de las constancias del registro, con la realidad extraregistral, de cuya difusión se encargará eventualmente la institución.*

La función calificadora del Registrador ésta prevista en el artículo 2872 del Código Civil del Edo. de México en vigor, "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan para extensión de alguna inscripción ó anotación la que suspenderán ó denegarán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no es de los que deban inscribirse ó anotarse;
- II. Cuando el documento no revista las formas que establece la ley,
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado ó ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, sea notoria la incapacidad de los mismos, ó la falta de presentación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico, consignado en el documento;

* (10) TAPIA MEZA, MARIA FCA. Cuadernos Registrales, XVII Reunión Académica 20-VII-1989, Dirección Registro Público de la Propiedad del Edo. de Méx. año 2 No.5 1990, PP.CIT.PAG.3,4 y 5.

- IV. Cuando el contenido del documento sea notoriamente con-trariamente a las leyes prohibitivas ó de interés pú--blico;
- V. Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de--válidez;
- VI. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del docu--mento y los asientos del registro;
- VII. Cuando se trate de resoluciones judiciales que proven--gan de juez notoriamente incompetente;
- VIII. Cuando se individualicen los bienes del deudor, sobre--los que se constituya un derecho real, ó cuando no se--fije la cantidad máxima que garantice un gravámen, el--caso de obligaciones de monto indeterminado.
- IX. Cuando falte algún otro requisito que debe llevar el - documento, de acuerdo con este código, y otras leyes - aplicables".

C A P I T U L O I I I

CONTRIBUCION QUE CONTEMPLA LA LEY DE HACIENDA DEL
ESTADO DE MEXICO.

- A) CONCEPTO.

- B) DERECHOS.

- C) APROVECHAMIENTOS.

C A P I T U L O I I I

"La Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, -- Fracción IV, en su Artículo 31, establece que son obligaciones de los Mexicanos, contribuir para los gastos Públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residen, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes", Artículo 25 -- de la Constitución Política Local del Estado de México, Fracc II(11)

Así mismo, el Artículo 1º, del Código Fiscal de la Federa-- ción, establece que las personas físicas y morales están obliga-- das a contribuir para los gastos Públicos conforme a las Leyes -- Fiscales respectivas. (11)

CONCEPTO DE CONTRIBUCION :

Aportación económica que los miembros del Estado y los ex-- tranjeros que residan en su territorio, están obligados a satisfac-- cer de acuerdo con la Legislación Fiscal, para la atención de los Servicios Públicos y cargas Nacionales.

Las contribuciones se clasifican en varios ingresos, Ordina-- rios y Extraordinarios, que nada más hare mención ya que analiza-- remos en párticular los derechos :

- a) IMPUESTOS.- Son las cintribuciones establecidas en Ley, -- que deben pagar las personas Físicas y Morales, que se -- encuentren en situación Jurídica ó de hecho prevista por la misma, ya que sean distintas de las aportaciones, con-- tribuciones y de mejoras y derechos. Código Fiscal de la Federación.
- b) PRODUCTOS.- Las contraprestaciones por los servicios -- que presta el Estado en sus funciones de derecho privado así como uso, aprovechamiento ó enajenación de Bienes de Dominio Privado. Código Fiscal de la Federación.

(11) CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DEL -- ESTADO. DE MEX. EDICION GOBIERNO DEL EDO. DE MEXICO 1994

c) APROVECHAMIENTO.- Son los ingresos que percibe el Estado por funciones de Derecho Público, distinto a las de las contribuciones por ingresos derivados de financiameintos, y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal. Artículo III, del Código Fiscal de la Federación.

d) DERECHOS.- Los Derechos son las contribuciones establecidas en Ley, por los servicios que presta el Estado en sus servicios de Derecho Público, así como por el uso ó aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación. Artículo II, Fracción IV, del Código Fiscal de la Federación.

DISTINTAS DEFINICIONES DEL CONCEPTO DE CONTRIBUCIONES.- Artículo 31. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

"EINAUDI". Son las compensaciones pagadas con carácter obligatorio al organismo público, con motivo de una obra realizada por él, con fines de utilidad pública, pero proporciona también ventajas especiales a los particulares, propietarios de los bienes inmuebles.

La Ley de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, define la contribución como la prestación en dinero ó en especie que establezca la Ley en forma unilateral, y con carácter obligatorio a cargo de todos los individuos que obtengan un beneficio específico en sus bienes particulares, derivado de la ejecución de obras públicas municipales. Artículo 51.

La Ley de Hacienda Pública Municipal, Artículo 42 de Nuevo León, establece que los propietarios o poseedores de predios, en su caso pagaran los derechos de cooperación que establece éste título, por la ejecución de las obras públicas de urbanización siguiente:

- I. Tubería de distribución de agua potable;
- II. Drenaje Sanitario;
- III. Gas;
- IV. Pavimento ó rehabilitación de pavimento;
- V. Guarniciones;
- VI. Banquetas;
- VII. Alumbrado público;
- VIII. Toma domiciliaria de servicio de agua potable.

Como toda empresa el Estado requiere de la realización de diversas actividades para cumplir con sus finalidades, el poder ejecutivo desarrolla complejas actividades que van encaminadas a la realización de los servicios públicos y a la satisfacción de necesidades generales, como consecuencia de la vida que desarrolla el hombre en sociedad, es preciso que exista un organismo regulador; el Estado a través del Control y distribución de los fondos económicos públicos que ingresan por contribución y con éstos adjudica el cumplimiento de la tarea de satisfacer determinadas necesidades que revisten el carácter de necesidades públicas, y entre las cuales figuran como elementales e indiscutibles las de conservación del orden interior, la defensa exterior (ejercito), por la impartición de justicia tribunal, la actividad estatal es complementaria a la actividad privada, ya que ésta realiza infinidad de funciones, por medio del servicio público, la cual se ve ayudada por el Estado, sin embargo es conveniente mencionar que originalmente la prestación de los servicios públicos es propia del Estado. Así mismo como fuente y apoyo legal en la recuperación de las contribuciones, en el caso concreto de los derechos de acuerdo a la leyes ordinarias que emanen directamente de los preceptos constitucionales, y solo tienen vigencia en la etidad federativa por lo cual fueron elaborados. Entre estas leyes encontramos la Ley de Hacienda del Estado de México, tal es el caso a que nos referimos directamente en éste capítulo de mi tesis.

También sin derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos

-del Estado.

La Ley de Hacienda del Estado de México, en su artículo 27, Fracción I, II, III y del 28 al 37, es donde contempla la mayoría de los actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el cual analizaremos estos actos tan importantes, es necesario hacer notar que existe entre el derecho fiscal y registral que es una Institución directa del Estado, en este sentido nos referimos al Estado de México, por ser en donde se presenta el segundo lugar después del Distrito Federal, el mayor tráfico inmobiliario de las diferentes operaciones que se inscriben y dan servicio de publicidad a los usuarios o ciudadanos que tienen su patrimonio, ya que existe un gran nexo con el derecho fiscal y registral, servicio que representa un importante ingreso económico a través de los derechos que grava la Ley de Hacienda al Estado, ya que en la actualidad a llegado a ser una de las numerosas instituciones que más ingreso aporta al Estado.

IMPUESTO.- "Según Gaston Jeze afirma que el impuesto es aquella prestación precuniaria requerida a los particulares, por vía de autoridad a título definitivo y son contrapartida, con el fin de cubrir obligaciones públicas." (12)

ELEMENTOS ESCENCIALES:

- Obligatorio;
- Se origina siempre en una Ley;
- El cumplimiento no se deja el arbitrio a los particulares;
- La autoridad tiene la facultad y obligación de exigir el pago.

Los impuestos se destinan a cubrir los gastos generales del Estado, sin esperar ninguna contraprestación a cambio.

(12) FAYA VIESCA JACINTO.- Finanzas Públicas, Edición Porrúa-1986, México, Pag. 129.

"Quiero dedicar a fondo el presente trabajo en síntesis; La Ley de Hacienda, que grava los derechos del Registro Público de la Propiedad".

Artículo 27-I, Ley de Hacienda del Estado de México.- Por Inscripción de documentos ó actos relativos a bienes inmuebles, se pagarán los siguientes derechos:

- 1.- Por Inscripciones relativas a la propiedad ó posesión, originaria de bienes inmuebles:
 - A) Apeo y Deslinde: 17.61 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda;
 - B) Capitulaciones matrimoniales sobre inmuebles: 6.50 --- días de salario mínimo general, según zona económica -- que corresponda;
 - C) Compra-Venta: Para los efectos de éste capítulo, se -- equiparán a la compra-venta los siguientes actos ó con-- tratos:
 - a) Inmatriculación de Construcciones;
 - b) Adjudicación por remate a postor ó fuera de subasta;
 - c) La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, en virtud de la Usucapión ó de la información de do minio;
 - d) Aplicación de bienes de la sociedad a persona dis-- tinta de los conyuges;
 - e) Aportación de inmuebles a asociaciones ó Sociedades Mercantiles ó Civiles, y la adjudicación por liqui-- dación de éstos;
 - f) Cesión de Derechos Hereditarios ó de Legatorios;
 - g) Cesión de Derechos de Fideicomitente ó Fideicomisa-- rio; se considera que existe ésta cuando hay susti-- tución de Fideicomisario, por cualquier motivo;
 - h) Compra-Venta a plazos, con Reserva de Dominio ó --- cualquier otra condición resolutoria ó suspensiva,-

-constitución de fideicomiso traslativo de dominio;

- i) Transmisión de dominio en ejecución de fideicomiso;
- j) Dación en pago;
- k) Donación en cualquier forma;
- l) La permuta aplicándose la tasa por cada uno de los inmuebles;
- m) La promesa de venta;
- n) La aplicación de bienes por disolución de la Sociedad-conyugal, respecto del conyuge que no fuese titular registral;
- ñ) Las informaciones posesorias por (cada predio);
- o) Adjudicaciones por
- p) La transferencia de bienes inmuebles, con motivo de la fusión de sociedades;
- q) El otorgamiento y firma de escritura hecha por autoridad judicial.

Tratándose del Registro de los Actos a que alude éste inciso c), relacionadas con viviendas de interés social, se causarán y pagarán por concepto de derechos 4.0 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda.

- d) La Inmatriculación de inmuebles judicial ó administrativa por cada predio.

Tratándose de inmatriculaciones administrativas por las que se regularice la tenencia de la tierra en campañas promovidas por el Gobierno del Estado, quedarán exentas de pago, de los derechos señalados en éste inciso.

- e) Constitución de régimen de condominio, por cada uno de los departamentos, despachos, viviendas, locales ó cualquier otro tipo de unidades privativas.
- f) División de la copropiedad, por cada uno de los predios resultantes;
- g) Fusión de predios, por cada uno de los predios fusionados;

- h) Actos o contratos, convenios ó autorizaciones por las que se fraccione, reotifique ó subdivide un predio por cada lote ó fracción;
- i) Otros actos inscribibles;

Por las inscripciones a que se refieren los incisos e, f, g, h e i; 9.76 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Por las inscripciones a que se refieren los incisos e y h, referidas a viviendas de interés social, se causarán y pagarán por concepto de derechos 4.0 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda.

Por las inscripciones de los actos a que se refieren los incisos c y d, de ésta fracción se causarán y pagarán por concepto de derechos, conforme a lo siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determinado ó éste sea hasta 10 veces el salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año.
17.61 = N\$ 287.74
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir se más de 10 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 12.5 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año
52.84 = N\$ 863.40
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 12.5 días salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 15 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. -
88.07 = N\$ 1,439.06
- 4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 15.00 días de salario mínimo general de zona económica hasta 17.5 días el salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 123.29 = N\$ 2,014.55

5.- Cuando el valor de los actos a inscribir se más de 17.5 días el salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año hasta 20 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. -
158.52 = N\$ 2,590.21

6.- Cuando el valor de los actos a inscribir se más de 20 días el salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 176.47 = N\$ 2,883.51

Por inscripciones a que se refiere el inciso c), se tomará como valor al que resulte mayor entre el inserto ó declarado en la operación ó el aváluo, para la ubicación del rango correspondiente de la tarifa anterior.

Cuando el objeto del acto jurídico sean dos ó más inmuebles, deberá ubicar el valor de cada uno de ellos en el rango correspondiente en forma individual.

La cancelación por revocación, rescisión ó mandato judicial de las inscripciones que se refieren los subincisos c, h, i, m, - del inciso c), así como el inciso d: 6.96 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda. N\$ 113.72

2.- Por inscripciones o autorizaciones relativas a las limitaciones ó gravámenes de la propiedad y posesión original de inmuebles:

- a) Arrendamiento, subarrendamiento ó cesión de arrendamiento;
- b) Constitución ó substitución de garantías reales;
- c) Cesión de garantías u obligaciones reales;
- d) Cédula hipotecaria;
- e) Conodato;
- f) Contratos de crédito refaccionario y de habilitación ó avio;

- g) Convenios judiciales;
- h) Cumplimiento de condiciones suspensivas ó resultorias a que se haya sujetado la transmisión de propiedad;
- i) Demandas, resoluciones judiciales y providencias precautorias, que limiten el derecho de la propiedad ó posesión;
- j) Embargos;
- k) Fideicomisos de afectación ó administración en garantía y el que él o los fideicomitentes se reserven expresamente la propiedad;
- l) Fianzas;
- m) Habitación;
- n) Prendas sobre créditos inscritos;
- ñ) Prenda de frutos pendientes;
- o) Uso;
- p) Constitución ó transmisión de usufructuo;
- q) Servidumbre
- r) La división de hipoteca;
- s) Otros actos inscribibles.

Por las inscripciones de los actos a que se refiere ésta fracción, se causarán y pagarán por concepto de derechos conforme a los siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determinado ó ésta sea hasta 10 veces el salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61 D.S.M.G.
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 10 veces el salario mínimo general de la zona económica que corresponda, elevado al año, hasta 12.5 días de S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año 52.84 D.S.M.G.
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 12.5 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año hasta 15 días de S.M.G. de la zona

-económica que corresponda elevada al año. 88.07

4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 15 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año hasta 17.5 días de S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 123.29

5.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 17.5 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año hasta 20 días de S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 158.22

6.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 20 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 176.47

Por la inscripción de las Hipotecas en las que intervenga el fondo instituido, en relación a la agricultura. FIRA, el pago de los derechos se hará conforme a lo siguiente:

TARIFA:

- a) Cuando el valor de la operación sea hasta de 24 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda, elevado al año. 6.96 D.S.M.G.
- b) Cuando el valor de la operación exceda de 24 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61 D.S.A.M.G.

Por la inscripción de hipotecas para garantizar el crédito principal y refinanciamiento, para la construcción y la adquisición de viviendas de interés social; 4.0 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Cancelaciones de cualquiera de los actos anteriores, por cada uno de éstos y por cada inmueble liberado 17.61 días de sala--

_rio mínimo general, según zona económica que corresponda, a excepción hecha de las cancelaciones relativas a inmuebles destinados a viviendas de interés social, en cuyo caso se causará y pagará un derecho de 2.0 de salario mínimo general de la zona económica que corresponda.

III. En general los títulos registrales cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de títulos traslativos de dominio.

- a) Testamentos;
- b) Auto de designación, aceptación, discernimiento de albacea, declaración y reconocimiento de herederos, si consta en el mismo documento;
- c) Sustitución del cargo de albacea;
- d) Repudio de la herencia;
- e) Autorización para vender ó gravar bienes menores;
- f) Poderes civiles y sustituciones;
- g) Actuaciones judiciales;
- h) Depósito de testamento olografo;
- i) Otros actos inscribibles.

Por inscripciones a que se refieren los incisos a), b), c), e), f), g), h), e i); 6.50 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

REGLAMENTO DE COMERCIO:

Artículo 28.- Por inscripciones de actos relativos a bienes inmuebles, se causarán y pagarán los siguientes derechos:

1.- Por inscripciones de actos ó contratos que trasmitan - propiedad de bienes inmuebles;

- a) Operaciones traslativas de dominio, sujetas a condición-resolutoria;
- b) Adjudicación de cualquier clase;
- c) Aportaciones;
- d) Compra-Venta;
- e) Compra-Venta con reserva de dominio;
- f) Constitución de fideicomiso traslativo de dominio ó traslativo de propiedad definitiva, en ejecución de fideicomiso.

II. Por inscripciones de operaciones que limiten o graven - bienes inmuebles;

- a) Alquiler
- b) Cesión de créditos u obligaciones;
- c) Créditos refaccionarios y de habilitación ó de avío;
- d) Embargos;
- e) Fideicomisos no traslativos;
- f) Prenda;
- g) Resolución ó convenios judiciales;
- h) Usufructuo.

III. Por cancelación de cualquiera de los actos contenidos - en éste artículo 17.61 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Por las inscripciones a que se refieren las fracciones I, II y IV de éste artículo, se causarán y pagarán los derechos corres-

pendientes, conforme a lo siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determinado ó éste sea hasta 10 veces el salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 10 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda, hasta 12.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 52.84
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 12.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 88.07
- 4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 15 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 17.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 123.29
- 5.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 17.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 20 días de salario mínimo general que corresponda elevado al año. 158.52
- 6.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 20 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 176.47

Artículo 29.- Por inscripciones de documentos ó actos relativos a personas morales, se causarán y pagarán los siguientes de rechos:

- 1.- Escritura constitutiva de personas morales ó de aumento de capital social.

En las sociedades de capital variable se tomará el capital suscrito, como valor para la ubicación en el rango de la tarifa correspondiente.

- II. Disolución de personas morales;
- III. Nombramiento de liquidadores y liquidación de personas morales;
- IV. Disolución y liquidación de personas morales cuando se lleven a cabo en un sólo acto;
- V. Actas de asambleas de socios: Junta de Administradores;
- VI. Modificaciones al pacto social constitutivo, siempre -- que no se refieran a un aumento de capital social.
- VII. Otorgamiento o sustitución de poderes generales, nombramientos y revocación de los mismos, conferidos a gerentes, administradores y cualquiera otros mandatarios: -- 7.18 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda;
- VIII. Misiones de acciones, cédulas, obligaciones ó certificados de participación, tomándose como valor el importe -- de la emisión, por la ubicación en el rango de la tarifa correspondiente;
- IX. Fianzas de corredores: 9.76 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda;
- X. Depósito de la firma en facsímil de los administradores 17.61 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda;
- XI. Depósito de copia autorizada por balance: 17.61 días -- salario mínimo general, según zona económica que corresponda;
- XII. Fusión de sociedades, tomando como valor el capital social suscrito de la sociedad ó sociedades que dejen de existir, para efectos de la ubicación en el rango de la tarifa correspondiente;
- XIII. Transformación de sociedades;
- XIV. Otros actos inscribibles conforme a los estatutos.

Por las inscripciones a que se refieren las fracciones I, - II, III, IV, V, VI, VIII, XII, XIII y XIV de éste artículo, se -- causarán los derechos correspondientes, conforme a la siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determina-- do ó éste sea 10 veces el salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 10-- días de salario mínimo general, de la zona económica general que corresponda elevado al año, hasta 12.5 días de salario -- mínimo general de la zona económica que corresponda elevado-- al año. 52.84
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir se más de 12.5 días de salario mínimo general de la zona económica que co-- rresponda elevado al año, hasta 15 días de S.M.G., según zo-- na económica que corresponda elevado al año. 88.07
- 4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 15-- días de salario mínimo general de la zona económica que co-- rresponda elevado al año, hasta 17.5 días de S.M.G., de la -- zona económica que corresponda elevado al año. 123.29
- 5.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea de más de-- 17.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 20 días de S.M.G., de la -- zona económica que corresponda elevado al año. 18.52
- 6.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 20-- días el salario mínimo general de la zona económica que co-- rresponda elevado al año. 176.47

En el caso de las microindustrias que estén debidamente re-- gistradas en el padrón nacional de la Microindustria, estarán -- exentas del pago de los derechos señalados en éste artículo.

ARTICULO 30.- Por inscripciones de títulos de propiedad sujetos a registro en los términos del Registro Público de Comercio se causarán y pagarán los derechos conforme a lo siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determinado ó éste sea hasta 10 veces el salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 10 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 12.5 días de S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 52.84
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 12.5 días salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 15 días S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 88.07
- 4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 15 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 17.5 días del S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 123.29
- 5.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 17.5 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 20 días de S.M.G., de la zona que corresponda elevado al año. 158.52
- 6.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea de más de 20 días el salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año. 176.47

Artículo 31.- Por inscripciones de actos ó contratos mercantiles, se causarán y pagarán los siguientes derechos:

- I. Corresponsalia 9.76 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda;

- II. Compra-Venta con Reserva de Dominio;
- III. Créditos Refaccionarios, de Habilidadación ó Avío y en -- cuenta corriente;
- IV. Embargo;
- V. Cancelaciones de los actos ó contratos señalados en las fracciones I, II y IV; 17.61 días de salario mínimo - general, según zona económica que corresponda;
- VI. Registros ó Matriculas que acrediten la calidad de per- sonas físicas comerciantes; 6.96 días de salario mini mo general, según zona económica que corresponda;
- VII. Arrendamiento Financiero;

Por las inscripciones a que se refieren las fracciones II, - III y VII, de éste artículo, se causarán y pagarán los derechos - correspondientes, conforme a la siguiente:

TARIFA:

- 1.- Cuando los actos a inscribir no tengan valor determina- do ó éste sea hasta de 10 veces el salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año. 17.61
- 2.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 10- días el salario mínimo general de la zona económica que co- rresponda. 52.84
- 3.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de --- 12.5 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda elevado al año, hasta 15 días de S.M.G. de la zo- na económica que corresponda elevado al año. 88.07
- 4.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea de más de- 15 días el salario mínimo general de la zona económica que - corresponda elevado al año, hasta 17.5 días de S.M.G., de la zona económica que corresponda elevado al año. 123.29
- 5.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de - - 17.5 días salario mínimo general de la zona económica que co rresponda elevado al año, hasta 20 días de S.M.G., de la zo- na económica que corresponda elevado al año. 176.47

6.- Cuando el valor de los actos a inscribir sea más de 20 días del salario mínimo general, elevado al año. 176.47

Por la inscripción de créditos Refaccionarios y de Habilitación ó Avío, en que intervenga el fondo instituido en relación a la Agricultura (FIRA), el pago de los derechos se hará conforme a lo siguiente:

TARIFA:

- a) Cuando el valor de la operación sea hasta 24 días de salario mínimo general, de la zona económica que corresponda elevado al año. 6.96
- b) Cuando el valor de la operación exceda de 24 días de salario mínimo general, que corresponda elevado al año. -- 17.61

Artículo 32.- Por las inscripciones ó anotaciones de resoluciones judiciales que contengan actos mercantiles, se causarán y pagarán los derechos conforme a lo siguiente:

TARIFA:

I.	Providencia Precautorias	=	17.61
II.	Suspensión de pagar	=	17.61
III.	Quiebras	=	17.61
IV.	Otras resoluciones	=	17.61

Artículo 33.- Por la expedición de certificados y copias -- certificadas, se causarán y pagarán los derechos conforme a lo siguiente:

TARIFA:

I.	Expedición de Certificados:		
-	De no Inscripción	=	2.81
-	De no Propiedad	=	0.67

- II. Expedición de Certificados de Inscripción = 17.61 ;
- III. Expedición de Certificados de Libertad ó existencia -
de Gravámenes:
 - Hasta por 20 años = 9.64
 - Por cada 5 años más = 3.37

Tratándose de expedición de Certificados de libertad ó existencia de gravámenes relacionados con la adquisición de viviendas de interés social. = 2.0

Los derechos a que se refieren las fracciones I, II y III, - se causarán por cada fracción de terreno ó lote.

En el caso de Certificados de No Inscripción, de No Propiedad ó de Libertad de Gravámenes, para fines de procedimientos por las que el Gobierno del Estado de México, a través de sus dependencias correspondientes, ó las de Ayuntamientos lleven a cabo -- campañas de regularización de la tenencia de la tierra, quedarán - exentas de pago de derechos señalados en las fracciones I y III.

Expedición de Copias Certificadas:

- IV. a) Por la primera Hoja = 0.67;
b) Por cada Hoja sig. = 0.34
- V. Por expedición de informes sobre la existencia ó inexistencia de testamentos = 6.96 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.
- VI. Por compulsas de documentos = 0.67 días de salario mínimo general de la zona económica que corresponda.
- VII. Expedición de copias literales de asientos registrales = 6.96 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Artículo 34.- Por la Calificación de los documentos, cuando se devuelvan sin complementar por carencia u omisión de requisitos, impedimento legal ó petición del interesado, se pagará por-

-por concepto de derechos = 5.27 días de salario mínimo general según la zona económica que corresponda.

Artículo 35.- Por cotejo de documentos no autenticados - que deben destinarse al ápendice 1.35 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Artículo 36.- Por expedición de formas aprobadas = 0.67 días de salario mínimo general, según zona económica que corresponda.

Artículo 37.- Cuando un mismo título ó documento origine - dos ó más inscripciones, los derechos se pagarán por cada una de ellas.

Por la inscripción ó anotación de modificaciones ó rectifica ciones relativas a Inscripciones principales, referentes a plazos interéses, garantías, datos equivocados ó cualquiera otras que no constituyan novación de contrato, se causará un derecho de 4.60 - días de salario mínimo general, según zona económica que corres-- ponda, por cada una de ellas.

Tratándose de Instituciones de Crédito y Seguros, las ins--- cpciones que deban hacerse se causarán los mismos derechos.

Dentro de esta infinidad de operaciones que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, los libros se agrupan en cuatro secciones, el reglamento del Registro en su artículo 79,

- I.- La primera, al registro de bienes inmuebles;
- II.- La segunda, al registro de bienes muebles;
- III.- La tercera, al registro de Personas Morales; y
- IV.- La cuarta, al registro de planeamiento y ordenación del suelo.

Cabe mencionar en el artículo 90 del Registro Público, establece que se llevarán tres libros en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos que se refiere el artículo 2893 en el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán;

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave ó extinga el dominio, la posesión originada o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y áquelos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;
- III.- Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afectan bienes inmuebles a los fines de la fundación;
- IV.- Las resoluciones judiciales ó de árbitros ó arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;
- V.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces ó de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;
- VI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo; En los casos previstos en las dos fracciones anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;
- VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso ó se admita una cesión de bienes;

VIII.- El testimonio de las informaciones ad perpétuum, promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles, así como las resoluciones administrativas de inmatriculación;

VIII-bis.- Las provisiones, usos, reservas y destinos de la propiedad inmueble particularizada en los mismos;

IX.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Son materia de inscripción en el libro primero;

I.- Los títulos por lo que se adquiriera el dominio ó la posesión originaria sobre bienes inmuebles;

II.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de propiedad ó condiciones suspensivas ó resolutorias;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refiere la fracción anterior;

IV.- Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio ó posesión;

V.- Las resoluciones dictadas por el Director del Registro en los expedientes de inmatriculación;

VI.- Los testamentos de información ad-perpetuum promovidas por protocolizadas de acuerdo a lo dispuesto por el

VII.- Los convenios ó resoluciones sobre división de copropiedad;

VIII.- Los fideicomisos sobre inmuebles, cuando no hubierán reserva de propiedad del fideicomitente, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de crédito;

IX.- Las resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad;

X.- El testimonio notarial del acta de las fundaciones de beneficencia privada, en cuanto afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación;

La inscripción se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de la fundación en la sección tercera debiendo relacionar ambas inscripciones mediante anotaciones marginales y además, se cancelará la inscripción de propiedad que sirva de antecedente.

XI.- Las escrituras de adjudicación y portación de bienes hereditarios sobre inmuebles;

XII.- Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal sobre los mismos; y

XIII.- En general, todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación ó que atribuyan ó transfieran el dominio de un bien inmueble.

El Registro Público de la Propiedad, en su artículo 98 se inscribirán en el libro segundo,

I.- Los derechos reales de servidumbre, usufructo, uso y habitación;

II.- Los títulos por los cuales se constituyen, reconozcan, transmitan, modifiquen ó extingan los derechos de hipoteca;

III.- Los contratos de arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción II del artículo 2893 del Código Civil, "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de 6 años, y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de 3 años"; y los subarrendamientos y cesiones de arrendamientos cuando tengan las circunstancias expresadas en el precepto citado;

IV.- Los créditos refaccionarios ó de habilitación ó avío;

V.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserva expresamente la propiedad;

VI.- La prenda de frutos pendientes, el artículo 2709 del Código Civil, "también pueden darse en prenda los frutos pendientes de los bienes raíces, que deben ser recogidos en tiempo determinado, para que esta prenda surta sus efectos contra terceros, necesitará inscribirse en el Registro Públi

-co a que corresponda la finca respectiva"; (13)

VII.- La prenda de créditos inscritos en el Registro;

VIII.- La constitución del patrimonio de familia;

IX.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso ó un estado de quiebra, que afecten los derechos de propiedad sobre inmuebles;

X.- En general los actos jurídicos en que por disposición del propietario ó por resolución de autoridad competente, se graven ó limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles ó en general establezca modificaciones al regimen de propiedad, excepto los actos previstos en las fracciones II y IV del artículo 2894 del Código Civil que serán anotables.

Se inscriben en el libro tercero artículo 103 del Registro Público de la Propiedad;

I.- Los testamentos, los actos declaratorios de herederos, el nombramiento de albacea definitivo, el acto por el cual se dice el cargo por la copia certificada del acta de defunción -- del acto de la herencia;

II.- La cesión de derechos en abstracto;

III.- En general los títulos registrables, cuya inscripción de un título traslativo de dominio ó inmatriculable y los actos-- que sin implicar transmisión de propiedad ó sin modalidades a ese derecho sean inscribibles.*

En general los títulos registrables cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de títulos traslativos de dominio:

A) Testamentos;

B) Auto de designación, aceptación, discernimiento de albacea, declaración y reconocimiento de herederos, si constan en el mismo documento;

(13) Artículo 27 Ley de Hacienda del Estado de México, prontuario de Legislación Fiscal 1995, Edo. Gob. del Edo. de México.

* Artículo 27. III de la Ley de Hacienda del Edo. de México.

- C) Sustitución de cargo de albacea;
- D) Repudio de herencia;
- E) Autorización para vender ó gravar de bienes menores;
- F) Poderes civiles y sustituciones;
- G) Actuaciones judiciales;
- H) Depósito de testamento ológrafo;
- I) Otros actos inscribibles * (14)

SECCION SEGUNDA:

Artículo 113 del Registro Público de la Propiedad:

Se llevará un libro en el que se inscribirán las operaciones sobre bienes inmuebles, a que se refiere el artículo 2914 del Código Civil del Estado de México.

Artículo 2915.- Toda inscripción que se haga en este Registro, deberá expresar las circunstancias siguientes:

- I.- Los nombres y domicilios de los contratantes;
- II.- La naturaleza del inmueble con las circunstancias ó señales que sirvan para indentificarlo de manera indiscutible;
- III.- La naturaleza del negocio jurídico que origine la operación sobre el inmueble y la característica esencial que lo
- IV.- El precio y la forma de pago estipulados en el contrato y en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda, y
- V.- La fecha en que se extiende y la firma del Registrador*

SECCION TERCERA:

Artículo 120 del Registro Público de la Propiedad, las inscripciones en ésta sección se practicarán en la oficina del Registro, en donde tengan su domicilio las personas morales de acuerdo con su escritura constitutiva.

*(14) Código Civil del Estado de México.- Edit. Sistas de C.V.- 1994 México.

Artículo 121.- Las Inscripciones de Fundaciones, Asociaciones de beneficencia privada, además de los registro señalados en el artículo 2917 del Código Civil, contendrán la resolución aprobatoria de la Institución dictada por la autoridad competente, -- conforme a las disposiciones de la Ley de beneficencias privadas.

SECCION CUARTA

Artículo 125 del Registro Público de la Propiedad.- Para la Inscripción de los documentos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, y otros ordenamientos sobre la materia, llevará los siguientes libros:

- I.- Del plan de desarrollo urbano, y los planes de ubicación de zonas conurbanas interestatales;
- II.- Del plan estatal de desarrollo urbano;
- III.- De los planes de centros de población extrategicas y - de los centros de población municipales;
- IV.- De los planes municipales de desarrollo urbano;
- V.- De las declaraciones de usos, destinos, reservas y provisiones de arcas y predios. (Todas éstas serán inscribi---bles, cuando la autoridad solicitante de acuerdo con el artículo 2o. de la Ley de Asentamientos Humanos).

SECCION COMERCIO:

También dentro de este Registro Público, se encuentra el de de Comercio.

En el cual también ésta reglamentado por su propio reglamento tal como lo define su propio Registro de la Propiedad, que el Registro de Comercio es la Institución mediante la cual, el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos, que realizados por empresas mercantiles ó en relación con ellas recisan de ese requisito, para surtir efectos contra -- terceros.

Por ministerio de ley, asumirá la dirección de cada Registro de Comercio, la persona que tenga a su cargo la función directiva del Registro Público de Comercio, según la localidad de que se trate. También dentro de sus actividades a el Registrador corresponde calificar que hagan los registros de legalidad de los títulos.

Artículo 10 fracción III, del Reglamento del Registro Público de Comercio Federal, si procediere el registro determinar en cantidad, liquida el monto de los derechos a cubrir, dice el artículo 16 del Registro Público de Comercio, que el registro de los actos de Comercio mediante el sistema de libros ó folios mercantiles; tal es el caso en el Estado de México que es el sistema de libros.

Artículo 17, los libros serán en número de 3 que se denominarán libros 1º, 2º y 3º.

Artículos 31, Reglamento de Comercio Federal, y en su caso, a la parte primera del folio mercantil, los asientos relativos a:

- 1.- Matricula de comerciantes individuales;
- 2.- Programa a que se refiere el artículo 92 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Artículo 92 Ley de Sociedades Mercantiles, " cuando la sociedad anónima haya de constituirse por suscripción pública, los fundadores redactarán y depositarán en el Registro Público de Comercio, un programa que deberá contener el proyecto de los estatutos, con los requisitos del artículo 60. de la Ley de Sociedades Mercantiles". La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

- 1.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas ó morales que constituyen la sociedad;

- 2.- El objeto de la sociedad;
- 3.- Su razón social ó denominación;
- 4.- Su duración;
- 5.- El importe del capital social;
- 6.- La expresión de lo que cada socio aporta en dinero ó en otros bienes; el valor atribuido a éstos y el criterio sugerido para su valorización. Cuando el capital sea variable, así se expresará, indicándole el mínimo que se fije;
- 7.- El domicilio de la sociedad;
- 8.- La manera conforme la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;
- 9.- El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;
- 10.- La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los miembros de la sociedad;
- 11.- El importe del fondo de reserva;
- 12.- Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente;
- 13.- Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designados anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este artículo y demás reglas que se establezcan en la escritura sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma.

A excepción hecha de los establecidos por la fracción I y VI, primer párrafo, y con los del artículo 91, exceptuando el prevenido por la fracción V, artículo 91 de la Ley de Sociedades Mercantiles. "La escritura Constitutiva de la Sociedad anónima deberá contener, además de los datos requeridos por el artículo 60., los siguientes:

- 1.- La parte exhibida del capital social;

- 2.- El número, valor nominal y naturaleza de las acciones - en que se divide el capital social, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo de la fracción IV, del artículo - 125 de la Ley de Sociedades Mercantiles. "El importe - del capital social, el número total y el valor nominal - de las acciones. Si el capital se integra mediante di- versas ó sucesivas series de acciones, las menciones -- del importe del capital social y del número de acciones se concretarán en cada emisión, a los totales que alcan- cen cada una de dichas series, cuando así lo prevenga - el contrato social, podrá omitirse el valor nominal de - las acciones, en cuyo caso se omitirá también el impor- te del capital social".
- 3.- La forma y términos en que deba pagarse la parte insolu- ta de las acciones;
- 4.- La participación en las utilidades concedida a los funda- dores;
- 5.- El nombramiento de uno ó varios comisarios;
- 6.- Las facultades de la asamblea general y las condiciones - para la validez de sus deliberaciones, así como para el - ejercicio del derecho de voto, en cuanto las disposicio- nes legales pueden ser modificadas por la voluntad de los - socios.

Artículo 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, se inscriben en el libro segundo o la segunda parte del folio mer- cantil, los asientos relativos a;

- I.- Emisión de obligaciones;
- II.- Hipotecas Industriales;
- III.- Hipotecas de buques ó aeronaves;
- IV.- Créditos de habilitación y avió ó refaccionarios, en - los términos del artículo 326 fracción IV de la Ley General- de títulos y operaciones de crédito.

Artículo 326 fracción IV, serán insertos en el Registro de - Hipotecas que corresponda, según la ubicación de los bienes-afectos en garantía ó en el Registro de Comercio respectivo, cuando en la garantía no se incluya lo de bienes inmuebles.(15)

V.- Fianzas y contrafianzas;

VI.- Contratos de Comisión Mercantil, y

VII.- Demás actos ó contratos inscribibles que no estén destinados a otro libro ó parte del folio mercantil.

Artículo 33 del Reglamento del Registro Público de Comercio, corresponde al libro, a la tercera parte del folio mercantil, los asientos referentes a:

I.- Declaraciones de quiebra ó de ésta de suspensión de pagos, y

II.- Embargos, sentencias y providencias judiciales.

III.- Constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles;

IV.- Nombramiento de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas;

V.- Poderes generales para actos de administración y dominio, y para otorgar ó suscribir títulos de crédito;

VI.- Buques ó aeronaves con expresión de las características que señalan el artículo 21 fracción XVI, código de comercio. "Los buques con expresión de su nombre, clase de aparejo, sistema ó fuerza de las máquinas, si fuerán de vapor, expresando si son caballos ó indicados; punto de construcción del casco y máquinas; año de la misma; material del casco indicado, si es de madera, hierro, acero ó mixto; dimensiones principales de eslora, manga y puntal; tonelaje total y neto; y por último los nombres y domicilios de los dueños y partícipes de su propiedad." (16)

(15) Ley de títulos y operaciones de crédito, Ed.talleres litográficos de Berbera, S.A. de C.V. 1994 México.

(16) Ley de Sociedades Mercantiles, Ed.talleres litográficos de - Bebera, Editores, S.A. de C.V. 1994 México.

VII.- Títulos acreditativos de propiedad Industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate, concretándose, en éste último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes a la inscripción que previamente deberá practicarse en el Registro de la Propiedad.(17)

(17) Código de Comercio. ED. Talleres Litográficos de Berbera Editores, S.A. de C.V. ED. 1994, México.

C A P I T U L O I V

Análisis Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de México, y su relación en el Derecho Fiscal.

Al hablar del análisis jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de México, en relación con el Derecho Fiscal, que es el tema principal de éste trabajo, significa que es de gran importancia, debido a la gran cantidad de actos que se vinculan con este mismo, ahora bien, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 121, establece que "en cada Estado de la Federación, se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de las leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos registros y procedimientos, y el efecto de ellos sujetos a las bases siguientes:

- I) Las Leyes de un Estado, sólo tendrán efecto en su propio territorio y por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él;
- II) Los bienes inmuebles y muebles, se registrarán por la Ley del lugar de su ubicación;
- III) Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado, sobre derechos reales ó bienes inmuebles ubicado en otro estado; sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes, las sentencias sobre derechos personales, sólo serán ejecutadas en otro Estado cuando la persona condenada se haya sometido expresamente, ó razón de domicilio, a la justicia que los pronuncio y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio;

IV) Los actos del Estado Civil ajustados a las Leyes de un Estado, tendrán validez en los otros (18), y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano, en su artículo 217 y 219.

Contempla la Constitución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Estado de México, su estrecha relación con el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y artículo 25, fracción II de la Constitución Política del Estado de México, ya que en sí viene a reflejar una amplia relación entre ambas Instituciones ó ramas de Derecho Registral y del Derecho Fiscal.

Ahora bien, el Código Civil del Estado de México en su artículo 2851, establecerán en las cabeceras de los Distritos Judiciales de la Entidad, y en las poblaciones que determine el ejecutivo local.

También, en su artículo 2852 del mismo ordenamiento, establece que (19): El registro Público de la Propiedad funcionará conforme al sistema y métodos que determine esta, código y reglamentos respectivos.

Al dar la pauta, éste precepto donde dice que funcionará de acuerdo a su reglamento, es bien cierto que en su artículo 23, -- fracción III, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que dice (20): Son obligaciones del Registrador formular de acuerdo a la Ley, la cotización de los Derechos que se causen por la -- prestación de los servicios.

(18) Constitución Política de los Estados Unidos; Frente y Vuelta, S.A., México 1993.

(19) Código Civil del Estado de México; Litografía Oro, S.A. --- 1994.

(20) Registro Público de la Propiedad; Gobierno del Estado de México 1991.

Obviamente al referirse a la obligación de los Registradores de formular de acuerdo a la Ley, se refiere a la Ley de Hacienda del Estado de México, en su artículo 27, fracción I, II y III, artículo 28, 29, 30 y 31, además que refiere a los derechos que debe el usuario pagar al erario del Estado.

Al referirse al artículo 23, fracción III; he aquí el enlace directo donde se relacionan los derechos (el Derecho Registral y el Derecho Fiscal).

PROCESO ADMINISTRATIVO:

El Proceso Administrativo lo podemos definir como el conjunto de actos internos de procedimiento encaminados a la inscripción ó rechazo de un documento, material administrativo ó judicial, mediante los actos de presentación, calificación, liquidación y registro.

PRESENTACION.- El usurario al ingresar su documento a la oficina registral correspondiente, se le proporciona un documento ó volante el cual acredite el ingreso y la entrega del documento que va a ser objeto de inscripción, ante esta Institución misma que contiene el número de folio, municipio, nombre de la persona que lo presenta; cabe hacer mención, que este número de folio proviene en orden cronológico, y se tiene control a través del Libro de Gobierno.

LA CALIFICACION.- Presentado un documento par su inscripción ó anotación, el Registrador examina dentro de los 3 días hábiles siguientes, si es inscribible ó anotable, si reúnen las condiciones intrínsecas exigidas por la Ley, y si en su caso, contiene los datos a que se refiere el artículo 33 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

La Calificación Registral, en cuanto a actividad específica se refiere, ha encontrado diversos criterios, uno de ellos es el que dice que la actividad calificante registral, y un acto administrativo cumplido por un órgano de materia, que provee a la comunidad de un servicio público, que obedece a un propósito igualmente público.

Los factores determinantes de la calificación registral consisten en la inexistencia de contienda procesal, y en la ausencia de cosa juzgada registral; la calificación registral no implica el ejercicio de la jurisdicción entendida como la potestad de juzgar y dado que en todo caso, la actividad de cosa juzgada se alcanza por vía judicial y fuera de la órbita registral, porque la calificación registral se traduce como una facultad y deber del Registrador de efectuar un estudio previo a los documentos que pretende inscribirse y pronunciarse sobre su admisibilidad ó rechazo.

La Calificación Registral, ha sido catalogada también como una función judicial, en cuanto que la decisión del registrador se proyecta sobre derechos civiles que no pertenecen al ámbito puramente administrativo y también en consideración al recurso que se abre ante los tribunales con respecto al pronumeramiento desfavorable del registro, en relación a la rogación que se le sometiera.

De una u otra manera, consideramos que la calificación registral, es un acto de jurisdicción voluntaria, por ser una actividad administrativa, pero cumplida por un órgano jurisdiccional, como se nos presenta la mayoría de las veces. De ahí puede afirmarse que participan rasgos administrativos, judiciales y de jurisdicción voluntaria, pero reunidos bajo un punto de vista particular que nos autoriza definirlo en ninguno de ellos en particular, si no formando un todo especial, ya que con ser la calificación registral obligatoria e incursable, es además, independiente de influencias extrañas al Registrador y la materia regis-

_tral y configura un dictámen de naturaleza jurídica.

En todo sistema de publicidad por medio del registro, es necesario la calificación, aunque sólo sea en mínimo medido del material que se recibe para su registro, la calificación de documentos, también, es susceptible de grado cuando el registrador la realiza será tanto más significativa y correlativamente profunda cuanto decisivas fuerán los efectos que el sistema registral adjudica a la inscripción misma.

Por lo que debemos de comprender la existencia de una facultad de indagatoria y censura más enérgica y sustancial, cuando la inscripción goza de efectos constitutivos del derecho, y entender que en los registros constitutivos se inscriben derechos, no títulos, el título se crea después del hecho, o sea, el asiento registral, lo que obliga a un mayor análisis, responsabilidad y dilación en la tarea calificadora del Registrador.

Por mínima que sean las consecuencias del sistema de publicidad registral escogido y por rudimentario que sea éste, los beneficios que procura la inscripción de acuerdo al ordenamiento positivo que lo rige, no podrán preinscribirse de una calificación mínima, esto es que un documento inscribible aún rudimentario, no podrá escapar a las exigencias de forma y a la competencia del Registrador.

Podemos señalar también, que el alcance de las atribuciones calificadoras, depende en gran medida de las características del registro del que se trata. El moderno Registrador debe estar capacitado para saber legitimar un documento y todo legitimador debe calificar la legislación que establece la publicidad registral otorga el funcionario encargado de inscribir los documentos, la facultad de examinar si en ellos se cumplen los requisitos exigidos por la Ley, pero al mismo tiempo poder omnimodo, ó que su ejercicio se traduzca a la creación de vallas que impiden el acceso de los documentos al registro. El Registrador al efectuar es

-te análisis de los documentos inscribibles, en ningún caso preten de invadir el campo de acción reservado a la justicia; él no va a juzgar la validez del título, sino que se limita a decidir sobre la admisibilidad ó inadmisibilidad de su inscripción en el registro.

La función del Registrador no debe ser meramente pasiva, no debe limitarse a recibir los documentos que se presenten y darles luego publicidad, pese a que los títulos tengan defectos; pero al ejercitar sus facultades de calificador, no debe exceder los límites que la ley le goze; ni invadir esferas que no le corresponden.

Puesto que la calificación en sede registral, por super formal que resulte según los ordenamientos que la impongan, es ineludible, se entiende que configura un auténtico deber del Registrador y como tal, que ella es obligatoria dentro del ámbito de su procedencia.

La carta de Buenos Aires, resultado del primer Congreso Internacional de Derecho Registral, en 1972 proclamó que, "La Protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quién ejercita una función inexcusable". De esta manera resalta la finalidad de seguridad dinámica que preside e impregna toda la materia de la publicidad, justificando la existencia de mecanismos dirigidos a dotar al registro, en el cumplimiento de su cometido específico, de la máxima eficacia posible. Entre éstos resortes, resulta muy importante el procedimiento de calificación que se le encomienda, del cual no debe eximirse a documento alguno cuya registración haya sido rogada, cualquiera que sea la calidad del funcionario y de las partes interesadas de quienes provenga.

El Registrador no puede eludir el pronunciamiento a que conduce la calificación por ningún motivo. El trámite de calificación por ningún motivo. El trámite de calificación es siempre conducente a un resultado, que no puede ser otro que el de inscripción con

--dicional ó de rechazo de la inscripción definitiva, de inscripción provisional, de inscripción condicional ó de rechazo de la inscripción pretendida, y en éste sentido aquélla es también, en todos los casos, autosuficiente para alcanzar sus propósitos en alguno de los resultados ya mencionados.

La calificación debe ser autónoma, es decir, no influenciada por factor alguno extraño a la actividad específica que ella trata. El Registrador debe desempeñarse con subordinación a la ley pero siempre con toda libertad de criterio, cuando califica el documento inscribible, no recibe ni obedece a directivas de ninguna fuente, sea que persigan orientar, limitar ó impedir la calificación que sólo a él le toca producir, porque este acto de calificación es una función y no una facultad, pues élla lleva implícita en su contenido la noción de deber y además, es una manifestación particularizada de la función administrativa.

La calificación es también un acto obligatorio e inexcusable; independiente puesto que nadie puede imponer un criterio al Registrador para que decida en uno u otro sentido, y netamente jurídico, pues el Registrador con conocimiento de causa, decide si el documento que se le presenta es apto para recibir la protección registral, así por el contrario deberá suspenderla ó denegarla.

El hecho de que el Registrador es él que decide, con base a la ley, no significa un potestad discrecional ó arbitraria, porque se trata esencialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse con arreglo riguroso al derecho vigente.

Habrán quienes digan, que el principio de legalidad postula la supremacía de la ley en la materia, desterrando la posibilidad de criterio por parte del funcionario en turno, es decir, la arbitrariedad.

El autor Argentino Raul García Coni, enfatizó que la calificación en cuya virtud se protege al adquirente que de buena fé cree

- en los pronunciamientos registrales, es evidente que éste principio legal tiene que estar basado a su vez, en unas premisas fundamentales que sirvan de apoyo a tan trascendental protección. - Una de éstas premisas, quizá la más fundamental es la que se considera necesaria controlar, vigilar, censurar el posible acto -- inscribible, para que sólo los asientos que se extienden en los libros registrales revelen y publiquen solamente los actos que -- sean válidos con arreglo a la ley que los regula, pero sería anti jurídico pensar que ésta seguridad tuviera como base un acto tachado de nulidad ó defectuoso.

Como premisa para una consiguiente de ducción, surge la necesidad de la calificación para dar cumplimiento al principio de legalidad que debe convertir a quién lo ejerce en jurista, en el -- sentido de hombre del derecho y capaz de descubrir los posibles -- defectos del acto que pretende su ingreso en el registro.

La función calificadora es una especie de delegación que la ley concede a quién lo ejerce honrándolo con la categoría de jurista. El funcionario investido de este atributo legal, se convierte en un auténtico vigía para que la legalidad se cumpla.

Una de las sanciones que el cumplimiento de la ley acarrea -- en el campo del tráfico jurídico, es la falta de protección registral, lo cual en el orden de valores, puede significar una san-- ción de más envergadura que la de una condena pecuniaria ó una -- privación de libertad, pues ello lleva consigo la negación de un principio fundamental que toda la propiedad reclama: Su protección Jurídica.

Solo la Inscripción, aún con su carácter general de declarativa, puede lograr lo que no alcanza un acto intervenido por notario, sancionado por un Juez ó asesorado por un abogado ó cual---- quier otra autoridad administrativa.

No basta que la titulación sea auténtica, es preciso, para -- que el acto tenga acceso al registro, que sea examinado por un --

-funcionario al que la ley le ha concedido la facultad de calificar y decidir. En éste acto solemne de calificación el Registrador, debe reunir todos los conocimientos que los funcionarios citados, tienen para el desempeño de sus carreras, siempre que el acto de que se trate se refiera en materia inscribible.

La ley reconoce a la documentación pública, una serie de garantías en torno a la validez y eficacia del acto que en los mismos se recoge, pero asegurarse de que el acto que ha de ser inscribible reúne todos los requisitos precisos, en cuanto a éstos aspectos exige la intervención última en un funcionario en el depósita su plena confianza para que decida si el acto que preten de la protección que la Institución Registral le brinda, puede ser merecedor de la misma.

El Registrador, en ese momento no puede dudar, no debe vacilar, no puede eludir su juicio decisivo, ha de pronunciarse y fijar con su criterio la validez y eficacia del acto sujeto a inscripción. El acto deberá de complementarse por venir falto de requisitos ó el acto quedará fuera de la protección registral, por contener un defecto insubganable.

La autoridad del Registrador supone, a parte de una distinción legal, un poder y un deber, pues sí el poder honra y eleva, también exige.

Si los Registradores hubieran de admitir todos los documentos que nos presentarán para su inscripción, sin que pudieramos apreciar sus formas extrinsecas, ni la capacidad de los interesados, ni la cualidad ó validez del acto, el Registro no cumplirá su misión, no respondería a los fines de su creación y contendría una serie de derechos inscritos, pero de eficacia dudosa, amenaza dos de una posible nulidad que quitaría toda seguridad ó certidumbre al dominio y a los derechos reales.

El autor Nuñez Lagos, señala que la función calificadora se basa en dos fases:

... #79

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

- a) Formal, sobre los libros del Registro;
- b) De fondo, sobre el documento.

Formula el Registrador; no copia el título, lo extracta y se lecciona de acuerdo a las normas legales, separando todo lo que son obligaciones sin repercusión en el derecho, de lo que es causa, contenido, límite ó extensión de ese mismo derecho. En México se extracta, ya que el sistema es de inscripción, no de transcripción; se selecciona y ordinariamente en la inscripción se encuentra concentrada la totalidad del título.

DE FONDO.- Sobre el documento el Registrador, debe apreciar los siguiente elementos:

- La legalidad de las formas extrínsecas del documento público y entre ellas la competencia del funcionario que lo expide;
- La capacidad legal de los otorgantes; la validez del acto.
- La situación del Registro en cuanto a las facultades dispositivas del titular registral, transmitente legitimación, existencia de previa inscripción.
- La actividad del Registrador se le llama, facultad calificadora; y a este sistema de vigilancia, control y filtro: Legalidad.

Nuevamente repetimos la famosa frase: "El título no es válido porque se inscribe, si no que se inscribe porque es válido". - En ella podríamos resumir la función calificadora; si a ello le añadimos que, determinados títulos no válidos que fuerón inscritos, improcedentemente pueden ser válidos si en el juego valorativo aparece la figura del tercero.

El autor Lacruz Berdejo, tal vez sea el más acertado al precisar: "Iniciado el procedimiento registral mediante la solicitud de inscripción y presentación del título lógico de análisis táctico, término del procedimiento. La práctica, denegación ó sus

-pensión del asiento solicitado."

La calificación es mi entender: "Un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso ó controvertido, sino para incorporar ó no al registro una nueva situación jurídica. Es la facultad de examinar, conservar, admitir ó rechazar el título sujeto a inscripción, el acto por el cual el Registrador examina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión ó no en el Registro.- Por ella se establece una comparación entre el título y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que la inscripción reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza"

La materia registral es un procedimiento de orden administrativo, por el cual los actos entre partes no pueden adquirir un carácter público, pues de todo sabido que su naturaleza es netamente privada. El acto jurídico se perfecciona entre las partes, -- cuando se han dado determinados requisitos, de tal manera que no puede establecerse como condición para su perfección, el que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El acto para su validez, no está condicionado a un procedimiento de carácter público (administrativo), cuyo objeto es otorgar seguridad jurídica. Tal vez fuera mas conveniente instituir la obligatoriedad del Registro, con el fin de lograr una más perfecta información sobre el estado y control de los bienes.

Al respecto nos preguntamos, ¿ hasta dónde deben llegar las atribuciones del Registrador, en cuanto al examen de la legalidad y de la autenticidad de los documentos que deben ser registrados? ¿ hasta dónde llega su responsabilidad?

El proceso de inscripción llega siempre a la toma de una decisión: El procesamiento completo del documento ó su rechazo ante cualquier falla, aunque sea ligera ó superficial. Todo lo que dilate el proceso inscriptivo, significa mayor responsabilidad. - Como la inscripción no conválida los actos, no debe denegarse de-

-deninguna manera, sino se encuentra debidamente fundamentado en ley.

Raúl Martínez, en su libro "Algunas consideraciones sobre la calificación registral", nos dice que el Registro, sólo deben ingresar documentos que contengan negocios jurídicos de disposición perfectamente sanos, ó en apariencia, porque la Institución cumple con su cometido, y llene su misión de garantía a eventos a ella se acogieron, con un deseo y afán de tranquilidad.

Luego entonces, podemos decir, que la responsabilidad calificadora tiene como límite una razonable apariencia, pretender detectar defectos ocultos, sería como reprobar a un comprador de buena fé, por los vicios redhibitorios de la cosa adquirida de un vendedor

Al superarse la etapa publicística de los Registradores, fué también creciendo la facultad calificadora en la que no han faltado demasias ni timideces ; hasta la calificación de documentos, libros ordenandolos con bases y pautas determinadas, y con criterio técnico , supone la necesidad de una calificación preliminar.

El Registrador debe calificar los documentos, no debe de tratarse de un amontonadero de papeles que mecaniza su labor, sino que es un especialista que cumple una tarea intelectual, lo que se ha cuestionado, es el alcance y oportunidad del calificador de interpretar divergencias. A mayor responsabilidad del Registrador, más profundo será su rol, porque se debe realizar un estudio exhaustivo de cada documento; el análisis demanda mayor tiempo y todo proceso inscriptivo sufre una demora desde el punto de vista positivo, por la mayor seguridad.

Si se postulará que la calificación registral debiera limitarse al examen de las formas extrinsecas, va de suyo que ello supone también, la consulta de los asientos para establecer la compatibilidad de los nuevos derechos inscribibles.

Los Registradores serán responsables de los daños y perjuicios, que ocasionen en el ejercicio de sus funciones. Es natural que a una función como la asignada a los Registradores de la que pueden derivar perjuicios para cuantos estén interesados, en la tutela que del Registro dinamine, se le exija una consecuente responsabilidad.

Los supuestos principales en la que surge la responsabilidad para los Registradores podrían ser:

- En todos aquellos errores en los asientos;
- Errores que hayan cometido el auxiliar a su cargo;
- Errores derivados de las notas, al invertir las calidades de acreedor y deudor;
- Omisión procedente de carga inmobiliaria, cuando se opere subsiguiente formalidad de transcripción, de dominio ó gravámen;
- Errores en la inscripción, cuando la solicitud la extienda el interesado; incumbe al Registrador advertir si lleva los necesarios requisitos;
- Omisión de la inscripción de hipoteca legal, cuando procede de oficio;
- Retrazo en el despacho;
- Alteración en el orden del registro general, que causaría la pérdida de prioridad del afectado;
- Transcripción de actos no señalados en el código civil, ó en las leyes especiales;
- Práctica de formalidades en base a actos que no revisten la autenticidad requerida por el código civil, ó en las leyes especiales;
- Cuando por incumplimiento de sus deberes, surjan perjuicios para las partes.

RECHAZO DE LA INSCRIPCION:

La legislación registral señala que, se rechazarán los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Es un efecto drástico de la calificación, cumplida por el Registro, aún cuando se deje nota registral del pasaje del documento, por el procedimiento del calificador, por cuando que se dice que se devolverán los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el registro, como en el documento mismo.

El resultado de la calificación, no pone necesariamente término definitivo al ciclo registral del documento, cuya inscripción se persiga, pues el circuito que se inicia con la rogación, incluye superar la órbita del registrado e incursionar en el ámbito judicial por vía de recurso, al que despacho favorable, redundará en la inscripción oportunamente denegada por el Registro.

La naturaleza y gravedad del efecto puesto en evidencia, a través de la calificación registral, puede impedir se subsane el acto registrable, pero nunca convertirse en obstáculo ó impedimento insalubre del recurso, eventualmente extraregistral.

Sobre este punto podemos darnos cuenta que si a insistencia del interesado en el derecho que le asiste a la registración, diere fruto positivo y se lograra por conducto de un recurso exitoso, superar una primitiva calificación registral desafortunada, no hay razón para haber negado inicialmente al documento los efectos de la inscripción desde entonces recabada.

Una vez rechazado el documento por el Registrador, podrá ponerse a disposición del interesado, para que éste a su vez pueda ejercer sus derechos y presentar su desacuerdo ante la dirección general del Registro Público de la Propiedad, ya sea que lo haga directamente por el C. Director, ó ante el Departamento Técnico de la misma. Contra la denegatoria de la dirección se podrá recurrir ante los tribunales civiles. Esta medida está encaminada a

-garantizar un margen de certeza y de seguridad jurídica mayores, no sólo por cuanto al quehacer registral, sino también lo referente a los intereses de los usuarios del servicio.

Los errores registrales tienden a disminuir en medida en que los registros se técnicizan, eliminando atrasos y simplificando su mecánica, humanizando así las condiciones de trabajo.

Los Jueces pueden, por supuesto, modificar y hasta cancelar un asiento, pero si lo hacen, deberá ser asumiendo su propia responsabilidad y no derivarla hacia el registrador, por cuanto éste debe atenerse a sus normas legales específicas, siguiendo un procedimiento que no siempre coincide con el de aquél.

La función calificadora, tiene modalidades, matices y formas que difícilmente encuentran en una función judicial, porque aunque la función calificadora aplica el derecho y sus decisiones gozan de determinados privilegios, nunca podrá ser de carácter judicial.

El Registrador, no es inferior al notario ó al juez, por lo que debe cumplir su cometido sin exceso, pero también sin sumisiones. Hoy en día la imagen del Registrador es otra, por así comprender la gran responsabilidad que recae sobre él.

Si sus decisiones son erróneas, solamente podrán modificarse mediante procedimientos especiales, que descartan la arbitrariedad.

LIQUIDACION:

Liquidación dentro de la H. Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no es más que el acto en el que el Registrador ó personal indicado a la realización de dicha función, es cotizar los derechos de todos los actos que se inscriben en el registro. Ahora bien el tema principal del presente trabajo, es de como en los diferentes actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el Estado de México, y gravados mediante la Ley de Hacienda del Estado de México es notoriamente existente la gran inequidad en cuanto a las contribuciones ó derechos que el Estado percibe, a través de esta H. Institución, de los usuarios sin tener una justa contribución --- equitativamente para así dar mayor apoyo a los contribuyentes que sienten la imperiosa necesidad de obtener los servicios del registro para darle publicación a sus actos celebrados entre sus contratantes.

Ahora bien, es necesario mencionar que hasta en el año de -- 1992 todavía la Ley de Hacienda observaba, los derechos un tanto mejor, más justos, debido a que los diferentes actos que se inscribían en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se les cotizaba a un porcentaje más ó menos de acuerdo al valor de la operación, y así el Estado tenía sí no más ó igual concepto de derechos para su gasto público.

La Ley de Hacienda del Estado de México, al hablar de los derechos, básicamente se apoya de acuerdo a los días de salario mínimo que fuerón publicados en el Diario Oficial de la Federación; que a su vez el Estado de México se divide en dos zonas económicas, para efectos de cobro de derechos de los actos que se inscriben en el H. Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el cual me voy a referir correctamente a la operación de compra-venta y otros actos; es necesario hacer una pausa para hacer mi respectivo comentario:

En fecha 7 de Octubre de 1991, en que se modifico la Ley de Hacienda, en días de salario mínimo general para su cotización, - se nota claramente como no existe la justa contribución al erario del Estado, referente a los usuarios de dicho servicio .

" T A B L A D E C O T I Z A C I O N E S "

SALARIO 95 - 16.34 MPIOS. TLALNEPANTLA, ATIZAPAN, COACALCO, ECATEPEC, NAUCALPAN,
TULTITLAN, IZCALLI (2) HUIXQUILUCAN 13.79

SALARIO M.6 VECES			
SIN VALOR:	0 a 59641.00	- 17.61 -	287.74 - 0 a 50333.50 - 242.84
	59641.00 a 74551.25	- 52.84 -	863.40 - 50373.50 a 62915.05 - 728.66
	74551.25 a 89461.50	- 88.07 -	1439.06 - 62915.05 a 75500.25 - 1214.48
	89461.50 a 104371.75	- 123.29 -	2014.55 - 75500.25 a 88081.80 - 1700.16
	104371.75 a 119282.00	- 158.52 -	2590.21 - 88081.80 a 100667.00 - 2185.99
	119282.00 en adelante	- 176.47 -	2883.51 - Mayor de 100667.00 - 2433.52

1	CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION.....	2.81 -	45.91 -	38.74
2	CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD.....	0.67 -	10.94 -	9.23
3	CERTIFICADO DE INSCRIPCION.....	17.61 -	287.74 -	242.84
4	CERTIFICADO DE GRAVAMENES (20 AÑOS).....	9.64 -	157.51 -	132.93
	POR CADA 5 AÑOS MAS.....	3.37 -	55.06 -	46.47
5	COPIAS CERTIFICADAS (1er.HOJA).....	0.67 -	10.94 -	9.23
	POR CADA HOJA SIGUIENTE:.....	0.34 -	5.55 -	4.68
6	INFORMES SOBRE TESTAMENTOS.....	6.96 -	113.72 -	95.97
	EXISTENCIA O INEXISTENCIA.			
7	COMPULSA.....	0.67 -	10.94 -	9.23
8	COPIA LITERAL.....	6.96 -	113.72 -	95.97
9	CERTIFICADOS GRAVAMENES INTERES SOCIAL.....	2.00 -	32.68 -	27.58

F I R A

HASTA.....	143138.40	-	6.96	-	113.72	-	95.97
MAS DE.....	143138.40	-	17.61	-	287.74	-	242.84
DOCUMENTOS RELACIONADOS CON VIV.INT.SOC.		-	4.0	=	65.36	-	55.16

Al observar dicha tabla de cotizaciones que es un extracto íntegro de la Ley de Hacienda, referente a las operaciones translativas y de limitación, existe una gran desventaja en la Ley de Hacienda, que el Legislador no observó o dejó pasar por desapercibido, la gran inequidad que existe entre los contribuyentes de altos y bajos recursos económicos, ya que en este aspecto, el Legislador o las personas encargadas de elaborar el proyecto de Ley, no tomaron en cuenta diferentes situaciones económicas de las personas si son capaces o no de contribuir y así aportar equitativamente sus contribuciones al erario del Estado, ahora bien, al analizar dicha tabla podemos notar claramente como hay desventaja para los que menos tienen, ejemplo: Tomaremos como base la tarifa más alta y que es de N\$ 2,883.51, y tomemos el valor de un inmueble ubicado en diferentes zonas económicas, tal es el caso del ubicado en el Fraccionamiento La Herradura y otro en el mismo Municipio, por decir, en la Colonia Palo Solo de Huixquilucan, con diferente valor es decir, el inmueble de La Herradura vale N\$500,000.00 y el inmueble de Palo Solo tiene un valor de N\$95,000.00, según la tabla de cotizaciones por parte de la Ley de Hacienda, paga una contribución de derechos por N\$ 2,433.52 cada una, tal es el motivo por el cual el sustentante piensa que no hay una aplicación justa en los derechos y tal como lo establece el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos transcribe que son obligaciones de los Mexicanos, contribuir para los gastos públicos, así como de la Federación como del Estado y Mpio. en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes, y aquí es donde pienso que los Legisladores no vieron con detenimiento las necesidades reales para elaborar la Ley de Hacienda y así estar en condiciones de prestar un servicio a la comunidad de escasos recursos económicos, ahora bien, el caso específico de Naucalpan no es lo mismo una Col. Vervigracia, El Capulín con el Fracc. Echegaray, en donde es una cosa análoga con él, ejemplo anterior en donde un inmueble como base de N\$ 120,000.00 y el otro como base N\$ 1'000,000.00 cotizen de igual forma de derechos N\$ 2,883.52 y más aún todavía, si hacemos dos comparaciones con ambos municipios, es decir Huixquilucan y Naucal

pan, el inmueble ubicado en el Fraccionamiento La Herradura y el inmueble ubicado en El Capulin del municipio de Naucalpan, aún es más marcada la inequidad de capacidad contributiva, porque todavía el inmueble de Naucalpan es de N\$2,883.51 y el de Huixquilucan es de N\$2,433.51, viendo marcada una gran diferencia económica, más por parte del inmueble ubicado en Naucalpan, siendo una zona muy diferente en cuanto es su valor comercial, y así sucesivamente si se hace un estudio en todas las operaciones que se inscriben en ambos registros, y es de notar también que en los otros rangos de los derechos, existen grandes desventajas por mencionar algunas, por ejemplo; un inmueble con un valor comercial de N\$ 55,000.00 en el Municipio de Naucalpan pague una tarifa de N\$ 261.26 y otro inmueble con un valor de N\$ 55,000.00 ubicado en Huixquilucan paga una tarifa de N\$661.77, tal parece que por lógica y sentido común cualquier usuario, gestor ó abogado entiende que un registro con salario más bajo paga menos y resulta lo contrario, paga más y también por lógica cualquier usuario que tiene un inmueble ubicado en una colonia de más escasos recursos y servicios, debe pagar menos, y es todo lo contrario, tal es el ejemplo a que hago mención, de la colonia el Capulin en el Municipio de Naucalpan, y del Fraccionamiento La Herradura en el Municipio de Huixquilucan, por tal motivo es una de las causas y el motivo por el que el sustentante sugiera se lleve a cabo un nuevo estudio en relación a la aplicación justa y razonada de los derechos de registro que se aplican, para las distintas zonas que componen a los Municipios de Naucalpan y Huixquiluca, Tlalnepantla, Ecatepec, etc., y con esto se legisle para que los derechos que se cubren a posterioridad sean los justos y reales a las necesidades actuales, esto es hasta el año de 1994.

Tal parece que estas cotizaciones que señala la Ley de Hacienda, a partir del año de 1995, disminuye aparentemente la carga constitutiva, en cuanto a los derechos de registro de inmuebles referente en los derechos, de acuerdo a los montos de bases de las que hablo, pero resalta a simple vista que ahora con la --

reforma publicada en la gaceta de Gobierno del Estado de México, - en su número 124 de fecha 28 de Diciembre de 1994, la Ley de H.- Legislatura "LII", del mismo estado ha decretado ratificar y aún- más todavía a hecho más inequidad contributiva a los usuarios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, porque aún toda- vía ha incrementado en sus días de salario mínimo, más contribu- ción de derechos, referentes a todas las operaciones que se ins- criben y así todavía sostener más el gasto público del Estado con las contribuciones de las personas con capacidad económica ó de - ingresos muy bajos.

Ahora bien dentro del análisis, en diferentes montos de la - tabla de cotización, se hace la anología entre las tablas de los- municipios de la zona conurbana, es decir de salario 16.34 mínimo y el salario 13.79 referente al Municipio de Huixquilucan y el de todos los del Estado de México, del cual analizare enumerándolos- referente a la primera tarifa entre ambos Municipios, es decir, - Naucalpan y Huixquilucan, para diferenciar ambos montos y cantida- des de derechos que contribuye el usuario:

En el primero a tarifa ó monto, es decir el valor es de 16.34 hay concordancia de acuerdo al salario más alto con el del salario de 13.79, es lógico pensar que el salario de 16.34 paga más y el - de la otra zona de 13.79 paga menos.

En la segunda tarifa, también coincide de acuerdo al salario es decir, por igual que el de la primera tarifa.

En la tercera tarifa entre ambos salarios que rigen las zo-- nas del Estado de México, el de salario de 16.34 y 13.79 coincide de acuerdo con el monto y sus derechos.

En la cuarta tarifa, entre ambos salarios coinciden de acuer- do a su monto y derechos por su salario, es lógico pensar que tie- ne más salario paga más y el de menos paga una cuota menor.

En la quinta tarifa, también coincide de acuerdo a su monto y pago de derechos, de acuerdo a los salarios que rigen en el Estado.

Es importante también hacer un análisis comparativo entre la tercera del salario de 16.34, ó sea de la zona conurbana de Naucalpan, con la cuarta tarifa del segundo salario, es decir de 13.79, vamos a decir de todo el Estado de México en donde una base de la área conurbana de Naucalpan de \$88,081.80, cotiza una cuota de N\$1,439.06 y en la área de Huixquilucan ó de todo el Estado de México, cotiza una cuota de derechos de N\$1,700.16, siendo el mismo monto, ahora bien, el monto de N\$88,081.80 que cotiza una cuota de derechos de N\$ 1,439.06 en el área conurbana, tal parece que analizar dicho monto en la área donde supuestamente debe pagar por lógica menos, en el área de 13.79 salario mínimo de Huixquilucan del todo el Estado, nos encontramos con la tarifa de N\$88,082.00 que entran dentro de la tercera tarifa de la área conurbana, aún todavía agrava más la situación del contribuyente de escasos recursos monetarios pagan de una suma de derechos de N\$ 2,185.99, por lo tanto contemplar dichas tarifas 3, 4 y 5 de ambos salarios ó municipios con el mismo monto de base de la operación, hay una gran diferencia de N\$ 746.93, razón por la cual el sustentante aún cree que no hay equidad en el pago de servicios que presta el Estado, por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y no se está cumpliendo con lo establecido por el artículo 34 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 25 de la Constitución Local del Estado de México.

Hablando de personas tanto físicas como morales, obviamente me refiero a esta última, también en las áreas de comercio que dentro de éste rango tiene una gran inequidad contributiva, en cuanto a sus créditos, pequeñas y grandes empresas que tienen que pagar igual ó más, siendo muy diferentes en su capital para su producción, tal es el ejemplo que se habló del Registro de la Propiedad, en la compra/venta, aquí también es bien cierto decir que existe este problema en los diferentes municipios conurbanos, ta-

-les como Ecatepec, Coacalco, Tlalnepantla, Atizapan, Naucalpan y Huixquilucan, ahora bién, en algunos preceptos de la Ley de Hacienda en cuanto se refiere a Comercio, lo legisladores deben especificar con exactitud las operaciones que se gravan, según su acto, por ejemplo, en el artículo 29 fracción VII de la Ley de Hacienda que a la letra dice "Otorgamiento ó sustitución de poderes generales, nombramientos y renovación de los mismos contenidos, a gerentes, administradores y cualquiera otros mandatarios: 6.4 -- días de salario, según zona económica que corresponda, y en su fracción V dice, Actas de Asamblea de Socios, ó Junta de Administradores, como podemos analizar la misma ley al otorgar ó sustituir nombramiento y renovación de los mismos, a veces se hace a través de una asamblea, entonces para efectos de cotización, se cotiza el acta ó los poderes, he aquí en donde la ley no debe manejar fracción VII, puesto que la misma acta de asamblea abre dentro del orden de la misma actos por lo tanto no tiene razón de existir, ya que esto estaria más cayendo en cotizar más de 2 veces el mismo acto puesto que entonces cual sería el objeto de la acta de asamblea, entonces pienso que se debería solo gravar lo de la acta y este artículo vendría ser algo superfluo.

REGISTRO:

Es el acto mediante el cual Registrador al llevar a cabo la calificación registral, y una vez cerciorado que se cumplan con los requisitos señalados por las leyes aplicables al acto, procede a la liquidación fiscal, mediante la cotización respectiva de los derechos y una vez cubiertos, en las cajas receptoras de la Secretaría de Finanzas, se procede revizando cada uno de los medios de distinción de los documentos, que deben contener en el recibo de pago oficial, como el número de folio de ingreso al Municipio correspondiente al año, el nombre del contribuyente, el número de escritura, el nombre del notario y la cantidad respectiva del acto, una vez cubiertos dichos requisitos, se procede al acto de registrar que es un sello que se coloca debajo del pie de testimonio de la escritura, al sello de registro que contiene el número de partida, volumen, libro, sección, lugar y fecha y el nombre del registrador y su firma, con ésto queda completamente registrado los actos inscribibles, de antemano con copia para los legajos, según los actos que deben ir en los diferentes volúmenes libros y secciones, con ésto concluye definitivamente el servicio de la publicidad de ésta H. Institución a los diferentes actos de las personas que solicitan dicho servicio, devolviendo la contraseña que en un principio el solicitante se le entrego al ingresar su documento en el registro.

DOCUMENTOS TRASLATIVOS:

Los títulos traslativos de un punto de vista muy particular del sustentante al contemplar la Ley de Hacienda municipal del Estado de México, en su artículo 27 y artículo 28, fracción I, que grava las operaciones traslativas de propiedad, tanto de bienes inmuebles como muebles que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de México, básicamente la mayor cantidad de actos que la legislación hacendaría contempla ó grava para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en consecuencia de alguna manera es de considerarse que conforma el grupo de documentos traslativos.

TITULOS DE LIMITACION

La Ley de Hacienda del Estado de México, los reglamenta en su artículo 27, fracción II de la Ley en mención, en el cual nos menciona claramente sobre los actos que son inscribibles en los clasificados como libros segundos.

De lo anteriormente mencionado podemos decir que aquí encuadra lo que el sustentante hace mención, referente a este inciso como títulos de limitación, ya que dichos actos son los que limitan la transmisión de la propiedad inmobiliaria, al momento de llevarse a cabo una transferencia de propiedad dentro del Registro Público de la Propiedad.

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

- 1.- El Registro Público de la Propiedad en México, no es una Institución reciente, parte de su origen lo encontramos principalmente en la Civilización Romana, representada ésta en el Derecho Justineano, ya que de éstos se deriva el tradicional Derecho Moderno, y aunque no existió ningún medio de publicidad parecido a nuestro actual sistema de registro, sí encontramos dentro de ellos figuras jurídicas relacionadas con la transmisión de la propiedad inmobiliaria, que constituyen el antecedente de lo que hoy conocemos como Derecho Registral.
- 2.- Es necesario hacer resaltar la importancia que el Registro - Público de la Propiedad tiene como Institución, así mismo como factor determinante para robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, dar protección al tráfico jurídico, y con ello fomentar el crédito territorial de un Estado y todo ello gracias al cumplimiento de la función social que lo caracteriza siendo esta la de dar publicidad a los actos jurídicos que a este competen.
- 3.- Sin vacilación alguna los principios registrales vienen a -- ser la base a través de los cuales se regula el procedimien- to registral; además de servir de guía, economizar preceptos y facilitar el entendimiento del sistema registral, así como su organización.
- 4.- El Tracto Sucesivo, también conocido como Tracto Continuo, - consiste en la obligación que tiene el registrador de inscribir en forma sucesiva, los cambios de propietario que sufre- un bien inmueble.
- 5.- El consentimiento en los actos de Registro Público, es un -- principio y elemento indispensable, para poner a funcionar -

- la maquinaria registral a través de su debido procedimiento, ya que el consentimiento es la declaración mediante la cual se faculta al Registrador para practicar una inscripción determinada y sólo puede autorizarlo para tal acto el titular del derecho afectado.

- 6.- La inscripción en materia registral debemos entenderla como el acto procedimental mediante el cual el registrador observando las formalidades legales, materializa en los libros ó folios correspondientes el acto ó los actos jurídicos, utilizando la forma escrita, para dejar constancia fehaciente de la legalidad de dichos actos, permitiendo con esto la legalidad de los mismos; y por ende, estará produciendo efectos -- contra terceros, siendo ésto el alcance de inscripción, y el efecto sería la publicidad que la inscripción le da a los actos jurídicos.
- 7.- Ahora bien, es necesario hacer un análisis socioeconómico de acuerdo a la capacidad económica de los usuarios, de acuerdo a su ubicación de sus bienes inmuebles, y para ésto es fundamental el valor comercial del aváluo.
- 8.- Dar un valor catastral por igual, de acuerdo a la zona, considerando los servicios con que cuentan dichos fraccionamientos ó colonias y así cotizar equitativamente los derechos -- por la inscripción de los documentos a registrar.
- 9.- Adecuar la Ley de Hacienda de acuerdo a un porcentaje, considerando el valor más alto de operación catastral ó que en este último caso, la legislación hacendaría en materia registral no contempla como base de referencia para cuantificar -- los derechos de registro.
- 10.- Igualar el salario de todo el Estado de México a los demás -- Municipios de la zona conurbana, de 16.34 días de salario mi

-nimo en lugar de 13.79, ya que esto repercute notoriamente en un incremento a los usuarios de escasos recursos.

11.- Que la cotize hasta en un valor de \$ 176.47 días de salario mínimo ó su equivalente en N\$ 2,883.51 ó N\$ 2,433.52, en el caso de todo el Estado, operaciones que no revazan 20 días de salario mínimo elevados al año.

12.- A partir de un valor de 20 días elevado al año, de un inmueble ubicado en cualquier fraccionamiento, cotizar de acuerdo al punto tercero.

Como consecuencia, unido a todas éstas conclusiones, piensa el sustentante que así se contribuye de una forma equitativa y justa, así cumplir con lo que establece el artículo 34, fracción IV de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, -- que a la letra dice: Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan la Leyes.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- CASTAN TOBEÑAS: Derecho Civil Español, común y foral. Vol. I Tomo II, Edit. Madrid, Madrid España 1964, Pág. 188.
- 2.- ORTOLON M: Instituciones de Justiniano. Edit. Madrid, Madrid España 1884.- Unica Edición, Pág. 354.
- 3.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO: Procedimiento Registral de la Propiedad.- Edit. Porrúa, México 1979, tercera Edición Pag. 21.
- 4.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO: Actualización Registral en Méx. Edit. Dirección General del Registro Público y de Comercio del Distrito Federal, Méx. 1982, Unica Edición Pág.45
- 5.- VELAZQUEZ ESTRADA ALONSO: La función registral frente a la función administrativa y jurisdiccional, "IV Congreso Internacional de Derecho Registral", 1a. Edición 1980, - Cit. 14 a 18.
- 6.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS: Derecho Notarial y Registral,- sexta edición, Edit. Porrúa, México 1981, PP. 242.

- 7.- TAPIA MEZA, MARIA FRANCISCA: Cuadernos registrales XVII, Reunión Académica 20 de Julio de 1989, dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, año 2o. No.5, 1990. PP. Cit. 3.4.5.

- 8.- IAYA VIESCA JACINTO: Finanzas Públicas. Edición Porrúa, México 1986. Pág. 129.

LEGISLACION:

- 1.- Constitución Política del Estado libre y soberano de Méx. Edición .- Gobierno del Estado de México 1994.
- 2.- Código Civil del Estado de México, Editorial Sista, S.A.- de C.V. 1994.
- 3.- Ley de Hacienda del Estado de México, Prontuario de Legislación Fiscal 1995, Edición .- Gobierno del Estado de -- México.
- 4.- Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.- Ed. Talleres - Litográfico de Barbera, S.A. de C.V. 1994, México.
- 5.- Ley de Sociedades Mercantiles, Ed. Talleres litográficos de Barbera, S.A. de C.V. 1994, México.
- 6.- Código de Comercio, Editorial Talleres Litográficos de -- Barbera, Editores, S.A. de C.V. 1994, México.
- 7.- Constitución Política de los Estados Unidos.- Editorial Frente y Vuelta, S.A., México 1993.
- 8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Edo. de México, Edición Gobierno del Edo. de México 1991.