

881039

2
28;



UNIVERSIDAD FRANCO MEXICANA, S. C.

ESCUELA DE DERECHO

INCORPORADA A LA U. N. A. M.

CLAVE 8810-39

**ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO**

T E S I S

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a

VICENTE GARCIA AGUILAR



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.



**UNIVERSIDAD
FRANCO MEXICANA, S.C.**

"formatic Aominis"

SOLICITUD DE AUTORIZACION PARA LA APROBACION
E IMPRESION DE TESIS
(INDIVIDUAL)

DIRECTOR GENERAL DE INCORPORACION
Y REVALIDACION DE ESTUDIOS U.N.A.M.
P R E S E N T E

<u>GARCIA</u>	<u>AGUILAR</u>	<u>VICENTE.</u>
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)

Núm. de Expediente: 678003868

Alumno de la carrera de: LICENCIADO EN DERECHO

Solicita la autorización de impresión de la TESIS titulada: ORGANIZACION
Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL -
COMERCIO.

del área: DERECHO ADMINISTRATIVO.

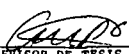
Naucalpan de Juárez a 25 de SEPTIEMBRE de 1995.

OTORGÓ EL VOTO APROBATORIO Y DE
CONFORMIDAD PARA ASISTIR COMO
SINDICAL AL EXAMEN PROFESIONAL.

Vo.Bo.


FIRMA DEL SOLICITANTE


DIRECTOR DE TESIS
(nombre y firma)


REVISOR DE TESIS
(nombre y firma)

DR. MANUEL ANTONIO RAMIREZ CHAVEZ. LIC. ARIADNA MARTHA PEREZ GUDINO.

LA DIRECCION DE SERVICIOS ESCOLARES:

hace constar la aprobación de la Tesis objeto
de esta solicitud y autoriza su impresión.

Naucalpan de Juárez a 25 de Sept de 1995:


UNIVERSIDAD FRANCO
MEXICANA, S. C.

UNAM CLAVE 0010

AL SEÑOR. CREADOR DEL UNIVERSO:

A TÍ ETERNO DIOS MI AGRADECIMIENTO, POR HABERME
PERMITIDO CULMINAR ÉSTA ETAPA DE MI VIDA, PORQUE NUNCA
ME ABANDONASTE Y PERMANECISTE A MI LADO FIRME Y
SEGURO, CON TODA HUMILDAD SEÑOR:

G R A C I A S

A MI MADRE.

A quién debo todo lo que soy, por su grandeza y gran corazón. A la mujer que me vio por primera vez, y confió en mí, a ella que ha sacrificado todo olvidándose de sí misma.

Por su fuerza y coraje para que saliera adelante, no importándole ningún obstáculo, eternamente MADRE mia.

G R A C I A S

A MI PADRE.

A mi querido viejo que toda su vida se ha preocupado por mi. Y a quién debo todo porque con su ejemplo de honestidad y honradez ha sabido inculcar en mi el sentido de la responsabilidad en la vida.

A ti papá.

G R A C I A S

A MIS HERMANOS.

E N R I Q U E T A.- Por tu comprensión y cariño,
por tu lucha y desinterés en que alcanzara mi meta.

G R A C I A S

E S P E R A N Z A.- Por tu cariño y confianza en
mi por sentirte orgullosa siempre de tu hermano.

G R A C I A S

P A U L A.- Hermana mi agradecimiento desde lo más
profundo de mi ser por tu cariño, por tu comprensión,
por tu apoyo en los momentos más difíciles de mi vida,
que pasamos y sufrimos juntos.

G R A C I A S

S I L V I A.- Por tu afán de verme salir adelante,
por tus sonrisas, por tu modo de ver la vida sin
desenfado, por tu apoyo:

G R A C I A S

E P I G M E N I D O.- A mi compañero de infancia de
celos y abrazos, por las grandes experiencias que vivimos
y creamos juntos.

G R A C I A S

C E S A R.- A tí que sabes mantener la calma en
situaciones críticas, por tu apoyo incondicional,
porque espero que el presente trabajo te aliente a
terminar el tuyo; sigue adelante la vida te depara un
futuro brillante.

G R A C I A S

P E D R O.- Pese a que eres el menor siempre me
has dado tu apoyo sin limitación.

Espero que algún día DIOS te haga un hombre de
provecho.

G R A C I A S

HIPOLITO Y JULIAN.- A mis hermanos que tuvieron
que partir antes que yo, pero que sigo amando como si
estuvieran aquí, porque algún día si DIOS me lo permite
los alcanzaré y jugaremos juntos.

A LA COMPAÑERA DE MI VIDA

Por que en mi época de estudiante jamás te
quejaste de nuestras abstenciones.

Por tu apoyo e impulso a salir adelante.

Por tus sueños al igual que yo en la culminación
de mi carrera.

Por todo tu amor.

G R A C I A S

A MIS HIJOS

Porque su nacimiento ha sido el inmenso gozo de
vivir lo que es la cadena de la vida, y la maravillosa
experiencia de ser padre.

Por ser razón de mi existir, y porque siempre me
sentiré orgulloso de ustedes.

G R A C I A S

EN AGRADECIMIENTO

Al Lic. Juan Antonio Rangel Charles

Por su valiosa aportación para el
desarrollo de ésta tesis.

EN AGRADECIMIENTO

Al Lic. German Baz Medina

Por su apoyo incondicional para
la culminación de mi carrera.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	10
CAPITULO PRIMERO.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL MUNDO.	
1.- Antigua Grecia.....	13
2.- Antiguo Egipto.....	15
3.- Antigua Roma.....	16
a).- Periodo Primitivo.....	17
b).- Periodo Clásico.....	19
c).- Periodo de Justiniano.....	20
4.- Derecho Germanico.....	20
a).- Las Formas Judiciales.....	21
b).- Las Formas Extrajudiciales.....	22
5.- Derecho Español.....	25
a).- Periodo de Publicidad Primitiva.....	25
b).- Periodo de Influencia Romana.....	27
c).- Periodo de Registración.....	27
CAPITULO SEGUNDO.- DATOS Y ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	
1.- Periodo previo a la conquista.....	30
2.- Periodo Colonial y hasta la Guerra de Independencia.....	34
3.- Periodo posterior a la Guerra de Independencia y hasta nuestros días.....	35
CAPITULO TERCERO.- CLASIFICACION Y CUALIDADES DE LOS DIVERSOS SISTEMAS REGISTRALES.	
1.- Clasificación de los Sistemas Registrales.....	47
a).- En atención a la forma.....	47
b).- En atención a la eficacia.....	48
2.- Inscripciones Sustantivas, Declarativas y Constitutivas.....	49
3.- Sistema Frances.....	50
a).- El aspecto formal.....	50
b).- El aspecto material.....	51
4.- El Sistema Alemán.....	52
a).- El aspecto formal.....	53
b).- El aspecto material.....	54
c).- Acuerdo de inscripción.....	54
d).- Prioridad y Especialidades.....	55
e).- Fé Pública.....	55
f).- Inexactitud.....	56
g).- Anotaciones preventivas.....	56

5.- El Sistema Australiano.....	57
a).- El aspecto formal.....	58
b).- El aspecto material.....	59
c).- Inmatriculación.....	59
d).- Individualidad de la finca.....	59
e).- Irrevocabilidad del Título.....	60
f).- Publicidad del Registro.....	60
g).- Responsabilidad del Estado.....	60
6.- Sistema Español.....	61
a).- Aspecto formal.....	61
b).- Aspecto material.....	62

CAPITULO CUARTO.- LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

1.- Principio de Inscripción.....	70
2.- Principio de Especialidad.....	73
3.- Principio de Consentimiento.....	74
4.- Principio de Tracto Sucesivo.....	76
5.- Principio de Rogación.....	78
6.- Principio de Prioridad.....	80
7.- Principio de Legalidad.....	83
8.- Principio de Legitimación.....	85
9.- Principio Potestativo.....	91
10.- Principio de Publicidad.....	91

CAPITULO QUINTO.- LOS ACTOS Y HECHOS REGISTRALES.

1.- Actos y Hechos registrables.....	99
2.- Actos y Hechos anotables.....	100
a).- Anotación preventiva.....	105
b).- Anotación definitiva.....	105

CAPITULO SEXTO.- ORGANIZACION, METODOS Y PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO.

1.- Concepto, Objetivos y Disposiciones Generales del Registro Público de la Propiedad.....	115
a).- Concepto.....	115
b).- Objetivos.....	116
c).- Disposiciones Generales.....	117
2.- Estructura y Funcionamiento del Registro Público de la Propiedad.....	118
a).- Estructura y Funcionamiento.....	118
3.- Procedimiento Registral.....	122
a).- Facultad para pedir el registro de documentos.....	122
b).- Presentación de documentos.....	123
c).- Anotación en el libro de entradas y salidas.....	125

d).	- Distribución de los documentos...	127
e).	- Calificación Registral.....	127
f).	- Calificación Fiscal.....	129
g).	- Ejecución del Acto solicitado....	132
h).	- Devolución del documento al interesado.....	132
4.-	- La Publicidad Registral.....	133
a).	- Publicidad Material.....	133
b).	- Publicidad Formal.....	133

CONCLUSIONES.....

BIBLIOGRAFIA.....

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

Actualmente es imposible concebir una sociedad sin el Derecho Registral, considerado por algunos juristas como un capítulo del Derecho Civil, cuya autonomía la podemos encuadrar en el Derecho Público, ya que hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, cuya naturaleza así lo requiere.

Por lo que podemos asegurar que la finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, ya que esto se logra mediante la anotación respectiva a los asientos del Registro, referentes principalmente a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.

En cuanto a la organización, el Estado promueve una actividad administrativa destinada a formar un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y respeto a los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, logrando así los objetivos primordiales para los cuales fué concebido.

La finalidad de la presente tesis es determinar la naturaleza del Registro Público de la Propiedad, haciendo un estudio de las funciones registrales y de la organización de dicha institución.

Consideramos que en la practica, la estructura y funcionamiento no responden a las necesidades planteadas, por lo que de alguna manera requieren de los servicios de la institución en estudio, tales como la inscripción de documentos, expedición de certificados de gravámen, certificados de inscripción, etc. En virtud de que el sistema registral a demostrado ser insuficiente u obsoleto, lo que se traduce en lentitud y tardanza en los trámites a realizar, y que afectan el desarrollo de los actos a inscribir por parte de la población en general, y que requieren de una constancia fehaciente de la legitimidad de dichos actos jurídicos.

De acuerdo acuerdo a lo anterior hemos considerado conveniente seguir la presente metodología en esta investigación.

En el capítulo primero exponemos los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad y la evolución que esta institución ha tenido a nivel mundial, así pasamos de lo general a lo particular y llegamos en el capítulo dos al desarrollo que ha tenido en México.

En el capítulo tercero analizamos las características y cualidades de los principales sistemas registrales que se siguen en los países que más han desarrollado la institución del Registro Público de la Propiedad.

Lo anterior nos lleva, obviamente, a estudiar en el capítulo cuarto los principios registrales, así como actos y hechos inscritos, lo cual hacemos en el capítulo quinto.

En el capítulo sexto vemos la organización, metodos y procedimientos del Registro Público de la Propiedad en el Estado Libre y Soberano de México, que es la base de la

presente tesis y que nos servirá para plantear las críticas y propuestas de acuerdo a nuestro muy particular punto de vista y con las limitaciones que podemos tener.

Esperamos que estas modestas reflexiones puedan contribuir en algo a la modernización de nuestro Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL MUNDO

El Derecho, a través de la historia, nos hace notar que la publicidad como consecuencia y efectos del Registro Público, no siempre ha tenido el mismo significado, ya que ésta se ha transformado y ha sufrido cambios según los tiempos: de la misma forma su finalidad y objetivos han sido condicionados a las exigencias y necesidades del hombre, mostrando con esto que la publicidad, en las transmisiones de bienes inmuebles, ha sido desde las formas rituales y religiosas, hasta los sistemas publicitarios registrales de nuestros días, adaptables como lo es al derecho propio.

Desde tiempos antiguos, la idea de publicidad en las transmisiones de inmuebles ha sido conocida y utilizada como medio para dar seguridad a las adquisiciones, como lo encontramos en el capítulo XXIII del libro de Génesis, en donde Abraham, al comprar un terreno para sepultar a su esposa Sara, hizo entrega del precio convenido a Efron en presencia de los hijos de Seth y de todos los que entraban por la puerta de la Ciudad. Así encontramos a otros autores que anteceden a lo anterior, como ejemplos de inicios simples mojones y más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipoteca, es

decir, pilastras, donde se hacían constar los créditos impuestos a las fincas en que se colocaban; otro ejemplo serían tabulas (tablas), de que hablan en el Corpus Juris y que en Roma atestiguaban la libertad o gravámen de los predios. Todo lo anterior se vislumbraba como simples medios de publicidad elemental no existiendo consecuencia alguna ni sanción, sin revestir el carácter de condición indispensable como elemento de validez del acto, o para que surtiera efectos contra tercero.

Y como es opinión universalmente reconocida por los jurisconsultos más célebres de todos los países, que no se puede empezar un trabajo jurídico u obra, sin acudir a la fuente de todas las legislaciones, daremos inicio con el antecedente histórico de Grecia.

1.- ANTIGUA GRECIA

Las transmisiones, en Grecia, tenían como cualidad general el ser públicas, ya que como característica de esto había la costumbre de celebrar los actos y ventas en mercados públicos, no existiendo uniformidad en las formas de publicidad inmobiliaria que variaba según la región en que se celebraba, tales son: la asistencia de tres vecinos a fin de que pudiesen testimoniar sobre el acto y quienes recibían públicamente una moneda, según unos del vendedor según otros del comprador; otro sería el anuncio de la

transmisión por medio del pregonero público o mediante carteles fijados en sitios públicos. Posteriormente adquiere mayor seguridad la transmisión, con la intervención del Magistrado, quien inicialmente aparece como testigo y después como autorizante del acto, lo que viene a constituir quizá el primer antecedente de un contrato de esa naturaleza otorgado ante una persona investida de fe pública.

En el Atica, la hipoteca era grabada en piedras o postes de madera llamados "horoi", que se colocaban en los fundos gravados. Para conocimiento de los terceros, en la inscripción sobre "horoi", se hacía constar los siguientes datos: identificación del objeto hipotecado, naturaleza de la garantía y del crédito, el importe de éste, nombre del acreedor, así como fecha de la constitución de la hipoteca.

Cabe apuntar también que en otros lugares de Grecia, existieron Registros Públicos en los que se inscribían los actos y contratos relativos a bienes inmuebles. En Rhodas, por ejemplo, para la validez de la venta, era necesaria su inscripción en el Registro Público. En efecto, las enajenaciones se publicaban por cartel expuesto en el templo de Diana, remitiéndose una copia al encargado del Registro, para que las operaciones pudieran ser conocidas por terceros interesados.

En otros lugares, el que iba a adquirir, no tenía la obligación de hacer entrega del precio pactado a quien le vendía, si éste no le mostraba un certificado expedido por el conservador o archivero de títulos, en el que apareciera que el inmueble se encontraba libre de cargas y gravámenes.

2.- ANTIGUO EGIPTO

Este pueblo antiguo señala Sanz Fernandez, "es el único en que puede verse un cierto precedente de la publicidad, al menos en su organización, donde el régimen se desarrolló principalmente ante las necesidades probatorias producidas por las frecuentes inundaciones del Nilo." (1). La publicidad registral y el sistema documental empleados, proporcionaban una mayor seguridad al tráfico inmobiliario. El procedimiento de inscripción en las enajenaciones y gravámenes era rigidamente formalista y se hacía en razón de la instancia del interesado. Esta instancia (prosangelia), se dirigía al conservador del Archivo, determinando en ella exactamente la finca y su inscripción a favor del dueño, el acto que se pretendiera anotar con las circunstancias principales, especialmente el nombre del adquirente y la determinación del precio, en caso de venta, o del importe del crédito si se tratara de hipoteca, y la petición al funcionario de que se ordenara la autenticación e

inscripción del acto. El encargado del Archivo (argoronomo) previa, calificación de los datos de hecho y de derecho alegados en la instancia y comprobación de la previa inscripción a nombre del solicitante y una vez que comprobaba la legitimación de éste, concedía su autorización pudiéndose así practicar la nueva inscripción a favor del adquirente.

La finalidad de estos Archivos ha sido discutida y algunos autores le han atribuido un mero alcance fiscal, mientras otros les han reconocido valor dentro del derecho privado; bien sólo a los efectos de prueba o bien a los efectos de publicidad y de tráfico, tutelando los derechos de los particulares por medio de la inscripción.

3.- ANTIGUA ROMA

Justificable es, señala Foris Margant, que, "tratándose de una época en que predomina un régimen económico rudimentario y de labranza, el tráfico de las cosas tenía su origen, aparentemente, por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento."(2).

(1) SANZ FERNANDEZ, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo II. Instituto Editorial Reus. Madrid, España 1953. Pág. 43.

(2) FLORIS MARGADANT, S. Guillermo El Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Editorial Esfinge, S.A. México, D.F. 1968.

Importante es la distinción entre res mancipi y res nec mancipi y entre cosas muebles e inmuebles, sobre toda la primera por el interés histórico que representa.

Las res mancipi, son las tierras de labranza de los romanos con todo lo necesario para su cultivo, los fundos itálicos, las servidumbres rústicas, los esclavos y los animales de tiro y carga.

Las res nec mancipi, son las demás cosas que están en el comercio.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria romana y siguiendo a Roca Sastre, pueden distinguirse tres periodos: "el primitivo, el clásico y el justiniano." (3)

a).- PERIODO PRIMITIVO.- Esencialmente formalista, era la transmisión de los bienes, tanto muebles como inmuebles.

Fundada principalmente en la mancipatio y la in jure cessio. La primera tenía aplicación a la res mancipi y la segunda a la res nec mancipi, y tanto una como otra constituyen formas civiles de adquirir la propiedad.

(3) ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Séptima Edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona, España 1979. Pág. 104.

La Mancipatio.- Señala Carral y de Teresa, "es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los que intervienen, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligados, ni surtir efectos los actos que se celebren." (4)

El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanzas; todos deben ser púberos y disfrutar del commercium; es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad, esté exhibida, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir, bastaba algo que la simbolizase, como por ejemplo, una teja, un terrón, etc. requisito que después desapareció. Después dicho acto, se realizó mediante la expresión de las actitudes solemnes. Los elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La función de los testigos era dar fé del negocio jurídico celebrado.

La In Jure Cessio.- Esta era una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente asumía la misma actitud que en la mancipatio, tocando también la cosa, con la diferencia que aquí los trámites, tenían

(4) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Octava Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1984. Pág. 221.

lugar ante el Magistrado, en presencia del transmitente, y sin asistencia de testigos. Ante la reclamación y declaración del adquirente, el enajenante guardaba un silencio formal, absteniéndose de contestar, consiguiéndose así los efectos jurídicos deseados, lo cual se confirmaba mediante el fallo del Magistrado. Era más bien éste, un proceso judicial amigable, ya que no se pretendía establecer, ni aun supuestamente, una relación jurídica contenciosa que se tratara de solventar mediante una sentencia, pues tanto el magistrado, como las partes, sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

b).- PERIODO CLASICO.- La característica esencial en este periodo, es el descuido de las formalidades publicitarias en las transmisiones. La mancipatio y la in jure cessio, quedaron relegadas a un segundo término, predominando la entrega de las cosas sin formalidad alguna, con lo que viene a aparecer la Traditio. Otra de las instituciones de publicidad inmobiliarias que aparecen en Roma, es la insinuatio la cual se concretó a las donaciones de cierta cuantía y era constituida por un acto complejo que era integrado por los siguientes elementos: consignación por escrito, tradición ante testigos y toma de razón en el registro. En realidad este último elemento formaba en sí la insinuatio y su finalidad era establecer un medio de comprobación.

c).- PERIODO DE JUSTINIANO.- En este período, aún subsisten la mancipatio y la in jure cessio junto a la traditio. Pero al caer en desuso dichas formas, el primario sistema de la entrega material, de cosa enajenada se generalizó en forma de traditio. Este proceso fué el producto de las reformas realizadas por Justiniano al terminar con la distinción entre las res mancipi y las res nec mancipi, asimilándolas, con la salvedad de que para la transmisión de inmuebles estableció el requisito de la escritura, apoyándolas en gran forma ya que en la práctica de que tales transmisiones exigió fueran indicadas ante los gesta, es decir, que, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público, los procesos verbales debían ser redactados ante las cancelerías de los tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y la registración que se hacía era esporádica y sólo tenía efectos probatorios entre las partes.

4.- DERECHO GERMANICO

Desde que aparece delimitada la propiedad particular en el pueblo germánico, empieza a desarrollarse bajo un régimen jurídico de publicidad con gran trascendencia en su historia. En las transmisiones de dominio, el derecho germánico se caracteriza en este punto por la rigidez formalista exigida en estos actos. Este

formalismo se aplicó entre los germanos, especialmente a los bienes inmuebles, y se manifiesta en diversas formas que se pueden dividir en dos grandes grupos: las formas de carácter judicial y las de carácter extrajudicial, que en cierta forma recuerdan la distinción romana de la *mancipatio* y la *in jure cessio*.

a).- LAS FORMAS JUDICIALES.- Empezó admitiéndose por los ocranos que el condenado con juicio a transmitir la propiedad de un inmueble, podía hacer el abandono de la finca ante el juez, otorgándose por éste la investidura a favor del adquirente. Las incomodidades de la investidura corporal o extrajudicial, se hace muy frecuente el uso de lo judicial, mediante un juicio ficticio o convenio, análogo a la *in jure cessio* romana.

La transmisión judicial se convierte pronto de un juicio contencioso a un simple acto de jurisdicción voluntaria, por el cual discurren después todos los actos transmitivos.

La investidura judicial, producto de los efectos de una sentencia en favor del adquirente. Estos efectos se refuerzan posteriormente al añadirse a ella un procedimiento de liberación, por el cual se hacen llamamientos por edictos a quien tenga algún derecho sobre la cosa para que la ejercite, perdiendo dicho derecho si no lo ejercita dentro

del término de un año y un día, por considerarse entonces legítima la investidura, la cual tenía como efecto que los favorecidos por ella no podían ser perturbados o despojados de su posesión, teniendo como preferencia un privilegio en primer término. Dice González y Martínez: "es el juicio que en la edad media, en el derecho germánico, se le otorgaba a quien tenía la facultad de probar, así mismo correspondía al titular de la investidura ideal, el beneficio de probar y cuando promovía el juicio como actor contra el que gozaba la investidura corporal." (5).

b).- LAS FORMAS EXTRAJUDICIALES.- En esta forma, la transmisión del dominio reviste una gran solemnidad. Los germanos partieron al igual que los romanos, de la idea de que el simple contrato o consentimiento, no es suficiente por sí sólo para transmitir la propiedad.

Este efecto deriva directamente de la tradición, era solemne y público, se llevaba a efecto en presencia de la asamblea (thing), de todos los hombres libres (ranchimburgo), que se reunían en un lugar destinado al efecto (Mallus), bajo la presencia de un jefe electivo (thungihus o thingman); más adelante bastó la presencia de testigos, diversos en número, según la importancia de la finca.

(5) GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Publicaciones del Ministerio de Justicia, Madrid, España 1956. Pág. 37.

La tradición o investidura corporal se desenvolvía ante ellos en una forma simbólica y se componía de dos actos diferentes: a).- La entrega que se efectuaba mediante signos representativos de la finca, ya fueran puramente naturales, tales como un puñado de tierra, una rama de árbol, una piedra, etc., ya puramente simbólicos, como la mano, el guante, la festuca, etc.. A esta forma de tradición, la sustituye después la entrega de la cosa por carta o escritura y:

b).- El abandono por parte del transferente, que podía hacerse en forma corporal, como saltando la tapia, o formalmente, mediante una abdicación o declaración solemne.

Las dos formas de transmisión, la judicial y la extrajudicial, tuvieron como forma el uso, tomándose nota del acto de transferencias en los archivos judiciales o del consejo municipal.

Posteriormente se transcribían en un libro de Registro de la Propiedad, que se puede decir es un auténtico antecedente del actual Registro, aumentando sus efectos y modalidades con el tiempo hasta ser un medio de protección a terceros.

Durante el siglo XII aparecieron, en 1135,

los famosos Libros de Colonia y se extiende el uso de hacer constar con libros las transacciones inmobiliarias. Primeramente la inscripción tenía valor probatorio del negocio y posteriormente se tornó en constitutiva. El negocio de transmisión y la inscripción pasaron a ser elementos indispensables para que se produjera la transmisión. Por otra parte surge la técnica del folio real según aparece en el Registro de Dantzing.

En el siglo XVI, el derecho germánico recibe una fuerte influencia del derecho romano que repercutió considerablemente en el derecho privado y produjo una pluralidad de sistemas de publicidad inmobiliaria.

En el siglo XVIII, se opera un movimiento de retorno al Derecho Natural, que en relación a las transmisiones inmobiliarias, se traduce en la intensificación del régimen de publicidad, otorgando a la inscripción energícos efectos protectores. Resultado de este movimiento, fueron las leyes prusianas de 20 de diciembre de 1785 y de 5 de mayo de 1872., considerada esta última como el precedente inmediato del sistema actual.

El primero de enero de 1900, al anunciarse el presente siglo XX, entró en vigor el Código Civil de 18 de agosto de 1896, con la publicación de este Código y la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897, sustituida

luego por la ley de agosto de 1935, se logra la deseada Unidad Legislativa y la vigencia de un sólo sistema registral, aplicable para todo el territorio nacional Alemán.

La Doctrina estima que Alemania es la cuna de la publicidad moderna.

Sanz Fernández, opina que "corresponde al derecho germánico el mérito de haber sido la cuna del principio de publicidad inmobiliaria." (6)

5.- EL DERECHO ESPAÑOL

La evolución de la publicidad inmobiliaria Española, escribe Roca Sastre, se puede dividir en tres periodos o etapas: Publicidad Primitiva, Influencia Romana y Periodo de Registración.

a).- PERIODO DE PUBLICIDAD PRIMITIVA.- En este periodo la transmisión de inmuebles tiene marcada influencia romana caracterizándose principalmente por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Posteriormente con la dominación romana, penetró el sistema de la traditio, que no imperó predominantemente.

(6) SANZ FERNANDEZ, Angel. Op. Cit. Pág. 48.

Durante la conquista de los visigodos, prevaleció el Derecho Romano, reforzando sus leyes el sistema formalista de transmisión primitiva. Con la invasión Árabe, la reconquista reproduce con mayor fuerza el engrandecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos fueros, que eran contrarios a la clandestinidad de las transmisiones inmobiliarias y que además contenían diversas formas de publicidad, entre las cuales se encontraba la Robración o Robaratio que consistía en la ratificación pública de las ventas de los inmuebles, encaminadas a asegurar el derecho del adquirente contra tardías o dolosas reivindicaciones de terceros. Los fueros tenían ciertas variantes: en el Fuero de Alcalá de Henaros, la ratificación se hacía los días domingos a la salida de Misa; El Fuero de Alcalá de Formes, establecía que la Robración se realizara ante testigos que vieran y conocieran a las partes; En el Fuero de Sepúlveda, la robración se realizaba ante el Consejo Municipal; En Fuero de Burgos y Fuero Viejo de Castilla, se establecía la prohibición de transmitir de noche ni de día a puertas cerradas; y, el Fuero de Plasencia y Fuero General de Navarra, en donde el anuncio de las transmisiones se hacía por pregoneros de tres días en la Ciudad.

Esta forma de publicidad existió hasta que llegó la fórmula romana de la traditio, la cual carecía de

toda solemnidad.

b).- PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.- Como consecuencia de la influencia científica del Derecho Romano, se prescindió de las formas solemnes de publicidad, existiendo únicamente junto con la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

La influencia romana de clandestinidad en las operaciones carentes de toda publicidad, hizo preocupante la situación, pero el desarrollo e incremento de las relaciones jurídicas hizo que se adoptaran formas de publicidad adecuadas, para proteger las adquisiciones de bienes y las constituciones de gravámenes, dándose paso primeramente a la constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas, para terminar en todas las transmisiones inmobiliarias.

c).- PERIODO DE REGISTRACION.- Los antecedentes de la legislación propiamente registral, y los más próximos de la inmobiliaria o hipotecaria, se encuentran en la pragmática de 1539 y nos muestra que el registro u oficio de hipotecas se creó por disposición de don Carlos I y doña Juana, reyes de Castilla de aquella época. Allí se prescribe que: "En cada Ciudad, Pueblo, Villa o lugar donde hubiera Cabeza de Jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los censos e hipotecas de

las casas y heredades y si no se registraren dentro de seis días después de que fueron hechos carecen de fé; se juzguen conforme a ellos, ni sea obligada a cosa alguna ningún tercero o poseedor aunque tenga causa de vendedor, y que tal registro no se muestre a ninguna persona sino que el registrador pueda dar fé si hay o no algún tributo, cuenta o pedimento de vendedor." (7)

Esta forma de publicidad se limitaba a los censos que gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles.

El período de Registración se inicia con la Real Pragmática del 13 de enero de 1768, en la que se crearon los Oficios de Hipotecas, sus disposiciones resultan sumamente importantes, pues contienen preceptos registrales dignos de análisis; posteriormente en esta pragmática, Carlos III, pretendió mejorar la condición social de los pueblos que se encontraban bajo su gobierno, y es entonces cuando empieza a delinear un cuerpo especializado en registro, con disposiciones tan importantes y necesarias como lo fueron las siguientes: "Se establece como obligación de los escribanos de Ayuntamiento de las Cabezas de Partido, lleven un libro de registro de Hipotecas por cada pueblo que configuren el Distrito, distribuyendo los asientos por años, encuadernándolos y foliándolos, y si las hipotecas

(7) BENITEZ MANCLIEN, Bartolomé. Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Editorial Castalia. Madrid, España 1974. Pág. 29.

estuvieren situadas en distintos pueblos se anotará en cada una las que correspondan." (8)

Cabe señalar que la registración se realizaba por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, en donde era necesaria para acreditar dicho registro, la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, copia que al calce contenía la correspondiente inscripción. De igual forma el escribano debía tomar nota en el libro correspondiente de los siguientes datos: Fecha del instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase de contrato con sus respectivas características. Los actos que no estuvieren inscritos carecían de valor probatorio ante los tribunales.

La anterior Pragmática de 1768, tuvo fuerte impulso con la implantación del Real Decreto de 1829, que impuso el llamado Impuesto de Hipotecas, reformado a su vez por el Real Decreto de 1845. Todos estos documentos sirvieron de precedente a la Ley Hipotecaria de 1945.

(8) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad. Asoc. Nal. del Notariado, A.C. México 1980. Pág. 23.

CAPITULO SEGUNDO

DATOS Y ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

1.- PERIODO PREVIO A LA CONQUISTA.

Las normas que regian las manifestaciones de la vida privada de los diferentes pueblos mexicanos, eran eminentemente consuetudinarias, por lo que no se puede hablar propiamente de legislaciones y menos aún de la existencia del Registro Público de la Propiedad.

El rasgo fundamental de esta época consistió en la integración de verdaderos imperios, cuyo derecho lo constituían la serie de costumbres transmitidos de generación en generación.

Una de las más importantes culturas que se estableció en el Valle de México, fué la Azteca, de la que no se conocen formas específicas de realización de actos traslativos de bienes inmuebles, debido, tal vez, a la costumbrista organización social que prevalecía en su territorio. Así pues, la cultura Azteca, tan grande y admirada por los conquistadores, no dejó huella respecto a transmisiones de propiedad, sino sólo rasgos y matices de la forma de dividir la propiedad.

Al efecto, las propiedades estaban divididas

en tres clases: a).- Tecpantlalli, o de la Corona, que eran las tierras dadas en usufructo por el rey, en virtud del cargo o empleo que desempeñaban los altos servidores de él, llamados tecpanpouqui o tepantlaca, es decir, gente de palacio, y así es como los jueces tenían tierras que sembraban y cuyos productos se consideraban como pago o remuneración de sus servicios. Estas tierras no podían ser vendidas por los jueces, sino que pasaban al que los sucedía en el cargo, ya que cesando el servicio, cesaba el usufructo; b).- Pitlalli.- Eran las tierras que el rey repartía, a los miembros de su familia, las cuales se transmitían por herencia al hijo mayor, constituyendo un mayorazgo o también repartidas a los guerreros que se distinguían por sus hazañas.- Los poseedores de estas tierras recibían el nombre de tequihua, estaban libres de tributo, con la encomienda siempre de estar listos para cualquier servicio; c).- Teotlapan: Eran las tierras que estaban destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes, así como a la construcción y reparación de los templos. Estas tierras, conocidas también como de los dioses, eran inalienables; d).- Calpulli o de los barrios de la ciudad. Estas tierras se daban igualmente en usufructo y no en propiedad, o se daban en arrendamiento a terratenientes que pagaban renta en producto de la tierra pudiendo ser arrendatario de otro barrio u otro pueblo. La posesión del calpulli quedaba sujeta a la condición de cultivarla, bajo la pena de perderla si se abandonaba el cultivo por dos años

consecutivos y de igual forma la perdían en el caso de dejar de ser vecinos del mismo por irse a vivir a otro barrio.

Las heredades estaban delimitadas por cercas de piedra o setos vivos de magueyes u otras plantas; asimismo en los templos se conservaban las pinturas de las tierras; las del rey se encontraban marcadas con color púrpura, las de los nobles con encarnado o grana, y la de los calpulli, con amarillo claro, aunque algunos autores señalan que aparte de dichas pinturas, existieron planos con las mismas características, en cuanto a la distribución de las tierras y los colores, y que los utilizaron como medio de prueba, de sus derechos de posesión sobre ellas, por otro lado los límites de cada posesión, tomaban como punto de partida un cerro, un río u otra señal, las superficies de los terrenos se marcaban con cifras referidas al perímetro o bien a la capacidad de la siembra. "Se trazaban los terrenos en cuadriláteros iguales, tenían una unidad de medida longitudinal: el octatal, equivalente a tres varas de burgos o 2.541 metros o subdivididas en cinco menores .503 milímetros." (9)

Zurita, con el fin de establecer conceptos jurídicos del régimen de propiedad, sugiere las siguientes observaciones:

(9) BRAVO UGARTE, José. Historia de México. Tomo I. Editorial Jus, S.A. México 1960. Pág. 125.

a).- El llamado derecho de propiedad, dependía, en gran parte, del arbitrio del soberano, no sólo en las tierras de la corona o tecpantlalli, sino en las demás, pues fuera de las de Texcoco y Tlacopan y las de la pequeña isla asiento de Tenochtitlan, las demás eran de conquista en que el rey mandaba con poder absoluto, y ya que no despojara a los pueblos, porque esto habría dejado a la tierra sin quien la cultivase, si gravaba a los poseedores con tributos que, sumados a los que se pagaban a los señores locales, prácticamente absorbían todos los productos del suelo, dejando a los que lo cultivaban lo indispensable para vivir en la pobreza.

b).- Fuera de la propiedad perteneciente a la familia del rey y a algunos grandes dignatarios, que podían enajenar sus tierras, propiedad, un tanto precaria y revocable, las tierras eran poseídas en común, y el título para disfrutarlas provenía, no de un derecho individual, sino de la calidad de vecino y del hecho del trabajo.

c).- El cultivo a mano, que era intenso alrededor de las poblaciones, dejaba sin beneficio y sin título grandes extensiones, quizá fértiles, pero sin dueño, porque los indios preferían cultivar una tierra pobre, pero cercana a su habitación.

d).- Los españoles, pensando a su modo,

creyeron ver un derecho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos introdujeron esa institución y los indios consolidaron así una situación precaria e indefinida." (10)

Con todo lo anterior se puede ver que no existió ningún sistema publicitario de propiedad entre los aztecas, pero en cambio "Encontramos que idearon un medio para probar dicho derecho, es el caso de los mapas que les servían de escrituras al grado de que los magistrados españoles utilizaron estos mapas para resolver los conflictos entre indios sobre la propiedad y posesión de la tierra." (11)

2.- PERIODO COLONIA Y HASTA LA GUERRA DE INDEPENDENCIA.

Durante los tres siglos que duró el coloniaje, todas las instituciones jurídicas españolas fueron íntegramente trasplantadas a nuestro país, mediante Reales Cédulas, Provisiones y Ordenamiento.

Como quedó relacionada en la parte histórica correspondiente a España, la Pragmática del 13 de enero de 1768, se introdujo en México en 1783, con las adaptaciones correspondientes, iniciándose así en la Nueva España, el

(10) ESQUIVEL OBREGON. Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1984. Pág. 18.

(11) Ibid. Pág. 179.

Oficio de Hipotecas, ya que en esta época de la Colonia en sus inicios, existió al igual que en España, la clandestinidad de las transmisiones de propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos.

3.- PERIODO POSTERIOR A LA GUERRA DE INDEPENDENCIA Y HASTA NUESTROS DIAS.

"Con la independencia de la Nueva España, declarada la noche del 15 de septiembre de 1810, por el cura Miguel Hidalgo y Costilla, aunque su consumación fué hasta el 27 de septiembre de 1821, por Agustín de Iturbide, en los inicios de esta época, aplicaron de una forma preventiva todas las disposiciones aplicadas por España referente a los Oficios de Hipotecas, pues la mayor preocupación de la República, fué el problema del Derecho Constitucional que debería de regirla: esta fué razón por la que no se dictaron leyes referentes al Registro, y en tal concepto, siguieron rigiendo todas las disposiciones existentes en la Colonia en esta materia." (12)

Pero no fué sino hasta el año de 1812, en donde entró en vigor en una forma precaria la Constitución de Cádiz.

(12) PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Op. Cit. Apuntes para Págs. 65 y 66.

Las Cortes Españolas, como Poder Legislativo, expedieron el 9 de octubre de 1812, un decreto sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones, y en las Audiencias otorgó algunas facultades en materia de arancel y en examinación de los que pretendieran ser notarios. En los artículos 13 y 23, contenía entre otros lo relacionado a la, materia de escribanos, alcaldes, y por lo tanto, a los Oficios de Hipotecas.

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México después de la consumación de la independencia, como los dispuso el Registro Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, de 10 de enero de 1822, que en el primer párrafo del artículo 2o. establece:

"Queden sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes, y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las leyes, órdenes y decretos expedidos, ó que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia."

Paulatinamente se fué separando el derecho mexicano del derecho español a causa de la creación de nuevas leyes y decretos.

Su reforma liberal se iniciaría liquidando

los interminables privilegios y castas instituidas para la explotación. Con Juárez, México abrigó la firme convicción de que los bienes de "manos muertas", desamortizadas y nacionalizadas, contribuían a crear una clase de propiedad activa.

Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo es un derecho que se debe ejercer en función de los intereses de la colectividad dentro de los moldes de la legalidad y el derecho, modificándose ampliamente el régimen de derecho privado del cual emana la organización registral de la propiedad.

Antes de existir el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, existió en 1829 el Proyecto de Código Civil de Zacatecas, que al parecer fué el primer intento de legislación en materia de registro de hipotecas, ya que incluía un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", al igual que los artículos 2146 al 2156 del Código de Napoleón, regulaba el registro sólo para el caso de hipotecas y donaciones. Este proyecto de código no fué aprobado, razón por la que no entró en vigor.

Siendo Presidente de la República Antonio López de Santa Anna, con fecha 20 de octubre de 1853, se

aprobó un decreto sobre Oficio de Hipotecas, en el cual el puesto se remataba en almoneda pública y a favor del mejor postor. el encargado del despacho del oficio de hipotecas, sería el responsable inmediato de las operaciones relativas a ese oficio. al ayuntamiento le correspondía la inspección y vigilancia; se estableció el arancel para registro de censos, hipotecas, y otros gravámenes.

Posteriormente, el 3 de junio de 1861, se expidió un decreto para el Estado de Veracruz, donde reglamentaba la forma de llevar los oficios públicos de escribano para el otorgamiento de escrituras públicas y su registro, con la asistencia de un juzgado de primera instancia de las cabeceras.

Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal de 29 de noviembre de 1867. Esta Ley, en su artículo 60 establecía "La Oficina de Hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los Oficios de Hipotecas." (13).

El 17 de diciembre de 1868, fué aprobado el Proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, presentado

(13) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México. Primera Edición. UNAM. México 1983. Pág. 87.

por Fernando de Jesús Corona, entonces presidente del Tribunal de Justicia de ese Estado y de la Comisión Redactora, por lo que también se le conoció como "Código Corona."

En su título XXI, denominado "Del Registro Público", regula en su capítulo primero "Disposiciones Generales"; en el segundo, los "Títulos sujetos a Inscripción"; en el tercero, "De las personas que deben o pueden pedir la Inscripción"; en el cuarto, "Del modo de hacerse la inscripción"; en el quinto, "De los efectos de la inscripción"; en el séptimo, "De la anotación preventiva"; en el octavo, "De las sub-inscripciones"; y, en el noveno, "De la teneduría del registro".

Durante el Gobierno del Licenciado Benito Juárez, este dió instrucciones para la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano, labor realizada por el Dr. Justo Sierra O'Railly, auxiliándose para la elaboración de dicho proyecto del Código Francés, Código de Rusia, Código de Suiza, entre otros, por lo que se refiere al Derecho Registral se siguieron íntegramente las disposiciones de la Ley Hipotecaria Española de 1861.

Dicho proyecto se compuso de 4 libros y en el libro 3o. el título Vigésimo Tercero, correspondía al Registro Público, tomándose como modelo para toda la

República Mexicana en su época.

El Registro Público debía de funcionar en todas las poblaciones donde existiere Tribunal de Primera Instancia.

La primera comisión formada en el período de Don Benito Juárez, que estudió el proyecto, fué de 1861 a 1863, en que se tuvieron que suspender los trabajos por causa de la intervención francesa, y no fué sino hasta enero de 1866, durante el Gobierno del Emperador Maximiliano, quien encomendó terminar el estudio del proyecto para su promulgación. Finalmente, cuando se restauró la República, el proyecto fué aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870 y entrado en vigor el 10 de marzo de 1871.

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público, dice:

"Este Sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles"

El 21 de junio de 1870, entró en vigor en el Estado de México, su primer Código Civil, que es semejante

al "Proyecto Justo Sierra", al Código Civil de Veracruz o "Corona", y al de Florencio García Goyena de 1851. Dicho Código es igual en su capitulado, con la diferencia de unas "Disposiciones Transitorias", que hablan de las reglas que se deben seguir para establecer el Registro Público de la Propiedad, constante de VI incisos.

Código Civil del Distrito Federal de 1870.- Este Código, es el producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. En cuanto al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de que fuera regulado por una ley independiente al Código Civil.

Por acuerdo oficial de 28 de febrero de 1871, o sea un mes y días antes de que entrara en vigor el Código Civil para el Distrito Federal, fue expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California, reglamento que se refiere al Registro Público de la Propiedad, constante de 86 artículos repartidos en 5 títulos denominados de la siguiente forma: Título I, "De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse"; Segundo, "De los títulos sujetos a inscripción"; Tercero, "De la forma y efectos de la inscripción"; Cuarto, "De la rectificación de los actos del registro"; y, Quinto, "De la publicidad del registro."

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 31 de marzo, de 1884, entró en vigor a partir del día 10. de junio del mismo año, casi semejante textualmente al Código de 1870.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, el Registro fue objeto de modificación, estableciéndose por cuanto se refiere a la hipoteca, que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal forma que por sí misma quedaba constituida válidamente, independientemente de su registro, contrario a lo dispuesto por los dos códigos anteriores, en los que era requisito esencial para producir efectos jurídicos inscribir la hipoteca, manifestándose así el carácter constitutivo del acto del registro.

Esta organización duró hasta el año de 1921, en la que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. Y así el 8 de agosto de 1921, entró en vigor otro reglamento del Registro Público en el Distrito Federal, siendo Gobernador don Celestino Gazca. Este Reglamento lo constituyen 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En las cuatro secciones que componían al Registro Público, sólo podían inscribirse los títulos que

constaren en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los libros de cada sección los autorizaba el Gobernador del Distrito Federal, con auxilio del Secretario General de Gobierno.

Cabe apuntar que, con la centralización existente del Registro Público, desaparecen las funciones encomendadas a las delegaciones de Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, Atzacapotzalco y Xochimilco, en cuanto al Registro se refiere, dando paso a dicha centralización en una sola oficina.

Más adelante, en el año de 1928, se expidió un nuevo Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal. En realidad no hay nada que registralmente hablando puede calificarse de original: tuvieron que transcurrir 12 años para la publicación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, esto fué en 1940, siendo Presidente de la República el General Lázaro Cárdenas. Dicho Reglamento fué publicado en el Diario Oficial el 18 de julio del mismo año, constante de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

En el Diario Oficial No. 37 del 15 de diciembre de 1952, se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, y a pesar de que se señalaba su vigencia a partir del 1o. de

julio de 1953, no entró en vigor, ya que por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial número 42 de 20 de junio de 1953, siendo Presidente de la República don Adolfo Ruiz Cortines, decretó la reforma del artículo lo. transitorio, el cual fué redactado de la siguiente forma: "El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial."

Posteriormente existió un Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que tuvo una existencia efimera, ya que fué publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y fué derogado por el publicado en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980.

Legislación Vigente.- En México, Distrito Federal, en cuanto se refiere a Registro Público de la Propiedad, el Código Civil de 1928, fué modificado por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1977, por medio de las cuales se aumentó el título segundo de la tercera parte del libro tercero en treinta artículos. Para que finalmente en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980, se publicara el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se encuentra actualmente vigente, ya que en su artículo 2o. transitorio,

deroga los reglamentos de 20 de junio de 1947 y de 17 de enero de 1979.

Haciendo un resumen de las legislaciones que han existido en materia de Registro Público de la Propiedad, se pueden sintetizar de una forma genérica en cuatro puntos:

a).- Se inicia, por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho:

b).- Se caracteriza por dar publicidad a los derechos reales que soporta un inmueble, concretamente los censos e hipotecas, con el propósito de dar una completa seguridad jurídica al titular de un derecho sobre un inmueble:

c).- Se busca, a través del Registro Público de la Propiedad que proporciona el Estado, controlar la propiedad raíz en el cometido de sus fines tributarios, que coincidiendo con los movimientos realistas y liberales, dará una mayor agilidad y seguridad jurídica a las especulaciones sobre los inmuebles; y,

d).- Finalmente se busca la tecnificación del Registro Público de la Propiedad, a través de la

cibernética. empleando máquinas computadoras, como lo encontramos hoy en día en la Ciudad de México.

CAPITULO TERCERO
CLASIFICACION Y CUALIDADES DE LOS DIVERSOS
SISTEMAS REGISTRALES

1.- CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

Los sistemas registrales que pueden existir pueden ser innumerables, ya que pueden nacer y funcionar en base a las exigencias, necesidades, criterios y finalidades distintas, razón por la cual no podrían clasificarse de una manera unitaria. Por lo que siguiendo al licenciado Carral y de Teresa, que hace un estudio de los sistemas registrales atendiendo la efecacia jurídica que persiguen y la forma en que se lleva, son:

a) EN ATENCION A LA FORMA.

- a).- Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se reproduce íntegramente en los libros del registro.
- b).- Sistema de folio personal, en el que los libros del registro se llevan por índice de propietarios o titulares de derechos reales, y.
- c).- Sistema de folio real, cuando los libros se llevan por fincas, abriéndoles un folio a cada una de

ellas, anotándose todos los cambios y operaciones que sufra dicha finca.

b) EN ATENCION A LA EFICACIA.

Según la eficacia concedida a la inscripción, el registro produce entre otros los siguientes efectos:

a).- Efectos de hecho, que son comunes a todos los registros, ya que en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, existiendo sin que necesariamente tenga que producir determinados efectos.

b).- Efectos probatorios, en donde la inscripción que hace el registro es un medio privilegiado de prueba.

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

d).- Inscripción sustantiva, que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia o de voluntades.

2.- INSCRIPCIONES SUSTANTIVAS, DECLARATIVAS Y CONSTITUTIVAS.

Ya quedó asentado que la inscripción sustantiva es aquella en la que en la inscripción recae el máximo de eficacia, y que en ésta opera el cambio o modificación del derecho registral, sin necesidad del acuerdo de transferencia o de voluntades.

La inscripción declarativa, es aquella en donde sus efectos radican únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, realizado fuera del registro por un negocio jurídico, contenido en el título presentado al registro. Es decir, que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario o Autoridad Judicial.

La inscripción Constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación o extinción del derecho, sino que lo exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc." (14)

Y de acuerdo con el grado de eficacia otorgado por las Legislaciones a la inscripción, se caracterizan fundamentalmente cuatro sistemas que son: el Francés, el Alemán, los sistemas intermedios, como el español y el mexicano, y el sistema Australiano.

(14) CARRAL Y TERESA, Luis Op. Cit. Págs 229, 230 y 231.

3.- EL SISTEMA FRANCÉS

a).- EL ASPECTO FORMAL.- El registro francés fué de transcripción hasta el año de 1921; hoy se rige por el Decreto de 14 de octubre de 1955, el cual recibió importantes reformas, terminando con el régimen de la Ley de 23 de marzo de 1955. Posteriormente dicho decreto fué complementado por los de 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960.

Existe un Registro por cada circunscripción que esté a cargo de un funcionario, denominado Conservador, el cual depende del Ministerio de Hacienda.

"En su organización predomina el aspecto fiscal. Los Registradores son nombrados entre funcionarios consagrados a la función fiscal los que no tienen una preparación registral especializada." (15)

La inscripción se realiza mediante la presentación de los títulos al Registro, debidamente acompañados de una copia. El título original queda archivado en el Registro y la copia del mismo se le entrega al presentante con la correspondiente nota de la presentación, así como del tomo en que queda encuadrado.

(15) ESCOBAR FORNOS, Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Nicaraguense. Editorial Centro de Reproducción BCN, Nicaragua 1979. Pág. 111.

Además el Conservador lleva un libro denominado Registro de Depósito (o de presentaciones), y en él se anotan día por día y número de orden, los títulos presentados a inscripción.

También lleva el Registro de Formalizaciones y el Repertorio de Formalizaciones. El primero lo integran los títulos que se archivan. El segundo, es un libro de índice de propietarios, existiendo además un doble fichero, por persona y por fincas. El primer fichero se compone de una ficha por cada uno de los propietarios o titulares de derechos reales, indicando las limitaciones o gravámenes transcritos en el Registro e indicando además todos los inmuebles y derechos pertenecientes a cada titular; y en el segundo, que es el fichero real, se lleva por fincas, en donde se consignan sus características y situación jurídica.

b).- EL ASPECTO MATERIAL.- En el sistema registral Francés, la inscripción no es requerida como elemento de validez del acto entre las partes, pero en lo que concierne a terceros sí requiere de la inscripción para que produzca sus efectos. Por otra parte, en este sistema la inscripción no es constitutiva, pero sí obligatoria y no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc.. Además, ya que existe en él, el principio de tracto sucesivo, el de prioridad y la calificación registral, en la cual el Conservador está

facultado para examinar la identidad de las personas, de los objetos y el contenido del instrumento, motivo de la inscripción, debe cerciorarse del derecho del transferente, y también el rechazo del instrumento, si no reúne los requisitos que al efecto requiera.

La sanción existente para quien no registre su derecho, es la de perder su derecho de oponibilidad ante terceros. Los terceros en el derecho Francés son los adquirentes del "autor", cuando el objeto de la inscripción sean derechos idénticos, o bien, incompatibles con otros registrados. Aparte, los terceros deben estar exentos de fraude, pues el único caso que existe para no proteger su derecho adquirido como tercero, es cuando existe evidente prueba de que como adquirente (tercero), esté coludido con el "Actor", en la operación realizada.

4.- EL SISTEMA ALEMAN

El sistema alemán está reglamentado por el Código Civil Alemán de 1896, que entró en vigencia el 1o. de enero de 1900; por la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de agosto de 1935, vigente desde el 1o. de abril de 1936, que substituyó a la de 1897; por la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 20 de mayo de 1898, y por la Ley de Ejecución y Administración Judicial de 24 de mayo de 1897.

a).- ASPECTO FORMAL.- Este sistema considerado de los más perfectos y se presenta como modelo de un buen sistema; sigue el sistema de folio real, ordenándose por fincas, en las que cada una de ellas, dá cuenta del propietario, así como de los titulares de derechos reales limitativos y de los gravámenes. "Cada finca posee su propia "hoja"; esta "hoja" es un cuaderno destinado a recibir las relaciones reales (no las obligaciones), que tiene por objeto la finca; consta de doce páginas; lo encabezan los datos que permiten identificar el inmueble, y siguen luego tres secciones destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y limitaciones en general, y la tercera a las hipotecas y gravámenes...". (16)

Se encuentran sujetas a registro las fincas de todo género, con excepción de las propiedades del Fisco, los bienes del dominio público y todos los derechos que determina la Ley.

El Registro funciona a petición de parte interesada o requerida por una autoridad, a excepción hecha en apertura del registro, que es siempre de oficio. El procedimiento se inicia con una solicitud de inscripción, que es como una demanda que anota el Registro al momento de

(16) LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBUDILLA, Fco. de Asis. Derecho Inmobiliario Registral. Librería Bosch. Barcelona, España 1977. Pág. 35.

presentación. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado por la inscripción. "La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiéndole que se afecte su derecho.... y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción." (17)

b).- ASPECTO MATERIAL.- En criterio de Cossio y Corral, este sistema se apoya en los siguientes principios: De acuerdo e inscripción, prioridad y especialidad, fe pública, inexactitud del registro y anotaciones preventivas.

c).- ACUERDO DE INSCRIPCIÓN.- Dada la separación del acuerdo real del acto causal, es requisito esencial para transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble, que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el beneficiario, seguido de su inscripción en el Registro, o sea: "el transmitente debe querer transmitir, y el adquirente querer recibir: ésto es lo indispensable, y ésto basta. Si no están concordes, por ejemplo, en la razón del desplazamiento (como si Primus piensa que ha vendido la finca a Secundus, y éste la recibe porque cree que se la donan), eso carece de trascendencia a efectos de la transmisión, que se verifica igualmente." (18)

(17) CARRAL Y DE TEPESA, Luis Op. Cit. Pág. 234.

(18) LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBUDILLA, Fco. de Asis. Op. Cit. Pág. 36.

El acuerdo cuando se presenta por ambas partes es material, y formal cuando lo otorga una de las partes. En la transmisión de propiedad basta la validez del consentimiento material; a diferencia de la extinción de derechos constituidos sobre inmuebles, en donde el consentimiento es siempre formal.

d).- PRIORIDAD Y ESPECIALIDADES.- Funciona a través del Registro la regla "prior tempore potior jure", determinándose la preferencia de los derechos por su ingreso al registro, ya que se gradúan y clasifican en orden al tiempo. El rango registral es negociable y, por tanto, puede ser objeto de permuta, posposición y reserva.

El principio de especialidad es un complemento del principio de prioridad, y presenta una doble significación: primeramente sobre determinada finca en donde debe recaer cada derecho real y no así sobre todo el patrimonio; y en un segundo lugar, debe consignarse la cuantía del gravamen que afecta sobre el mismo.

c).- FE PUBLICA.- Para el tercero que adquiere de buena fe, la presunción de exactitud registral es "juris et de iure", es decir: no admite prueba en contrario, quedando protegidos de esta forma en las adquisiciones hechas conforme a los términos en que aparece la inscripción. Esta presunción cede para el caso de que

exista algún asiento de contradicción del Registro o de que la inexactitud sea conocida para el adquirente. Para el caso del perjuicio que sufre el verdadero titular, en la adquisición protegida por el Registro en favor del tercero de buena fé, se establece una indemnización a cargo del Estado que puede repetir contra el funcionario responsable, provocada por el despojo de sus derechos en beneficio del tercero de buena fé.

f).- INEXACTITUD DEL REGISTRO.- Los asientos contradictorios del Registro pueden ser rectificadas a través de dos procedimientos: El primero es solicitado por la persona indebidamente inscrita y para el caso de rechazar lo solicitado, se demanda la rectificación judicial por medio de los trámites del proceso ordinario, o en su caso solicitar del Juez que ordene el asiento en el Registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; la otra vía es adquirir por prescripción por el transcurso del tiempo para conformar ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

g).- ANOTACIONES PREVENTIVAS.- Son parecidas a la "protesta" y tienen como fin el de proteger las acciones personales; su eficacia estriba en dar nulos los actos de disposición efectuadas posterior a su anotación, en tanto se pretenda quebrantar o destruir los derechos que la misma protege. Los efectos jurídicos de las anotaciones

preventivas se confirman o se extinguen tan pronto se demuestre la realización o lo irrealizable de la prevención anotada o intentada según el caso.

5.- EL SISTEMA AUSTRALIAND

También denominado Sistema del Acta Torrens, por su creador el irlandés Sir Robert Richard Torrens, quién ocupó, entre otros cargos, el de Registrador General, cargo en donde pudo apreciar las dificultades que presentaba el regimen inmobiliario inglés en su aplicación a dicha colonia.

Siendo diputado por Adelaida, Torrens, presentó al Parlamento un proyecto de reforma, que fué aprobado por ambas Cámaras y sancionado por el Gobernador General el 27 de enero de 1858, entrando en vigor el 10 de julio de 1858, bajo el nombre de Real Property Act, modificada posteriormente en 1886 y 1893.

Hay quienes sostienen que el sistema se inspira en las disposiciones establecidas para el Registro Naval, por la Ley de la Marina Mercante inglesa. Lo cierto es, dice Campuzano y Horma, que Torrens se proponía "Purgar la propiedad de cargas, publicar los actos de interés a ella relativos y facilitar su movilización: en una palabra,

acuñar moneda predial. de tal modo que poniendo el Estado su sello en los títulos, éstos circulasen del mismo modo que los discos monetarios". (19).

a).- EL ASPECTO FORMAL.- El Registro se lleva por fincas en donde a cada una se le abre una hoja de registro. Existe un solo Registro para todo el país, que está a cargo de un Registrador General, que es un funcionario administrativo, en donde colaboran con él, numeroso personal de asesores jurídicos, geómetras, topógrafos, etc.

Existen los siguientes libros: un Libro-Registro, forma como si éste concediera la propiedad de nuevo, considerada la adquisición como originaria, sin más garantía que la del Estado concedente del derecho.

El certificado del título que se entrega al propietario de la finca inmatriculada es un título jurídico real. La entrega del título equivale a la entrega de la propiedad del inmueble, y una vez inmatriculada la finca, las operaciones sobre la misma efectúan con gran facilidad, ya que basta con que los contratantes llenen un impreso oficial apropiado al contrato a celebrar, y se envía al

(19) CAMPUZANO Y HORMA, Fernando. Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria. Tomo I. Segunda Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, España 1925. Pág.131.

Registrador junto con el certificado del título y una libranza por el importe de los gastos. El Registrador, previo examen del documento, tratándose de enajenación, expide un nuevo título al que adquirió, y, en su caso, hace constar en él la existencia de gravámenes.

b).- EL ASPECTO MATERIAL.- Los principios registrales sobre los que descansa este sistema son: Inmatriculación, Individualidad de la Finca, Irrevocabilidad del título, publicidad del registro y responsabilidad del Estado.

c).- INMATRICULACION.- Es el ingreso de la finca por primera vez al Registro, siempre y cuando reúna ciertos requisitos: solicitud, documentos con los que se acredite la propiedad, planos, anuncios, etc..

La inmatriculación es voluntaria y una vez adoptado el régimen da validez a los actos y relaciones jurídicas efectuadas sobre la finca.

d).- INDIVIDUALIDAD DE LA FINCA.- Es esencial procurar la perfecta identificación de la finca, describiéndola en el plano que se acompaña a la solicitud, en virtud de que cada finca es independiente, ya que constituye un asiento en el Libro de Registros de los

títulos que se conservan en la Oficina Unica Registral.

e).- IRREVOCABILIDAD DEL TITULO.- El documento expedido por el Registrador es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta. La acción reivindicatoria, dice don Jerónimo González, "contra el titular del certificado de propiedad, no se puede ejercitar más que excepcionalmente en los casos de inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y, en fin cuando la acción proviene de un propietario, portador de un certificado de título anterior." (20)

f).- PUBLICIDAD DEL REGISTRO.- No existe alguna limitación o restricción para consultar el Registro, y no requiere acreditar el interés jurídico, sólo hay que solicitarlo verbalmente y cubrir los derechos correspondientes.

g).- RESPONSABILIDAD DEL ESTADO.- El propietario tiene derecho a demandar al Estado por daños y perjuicios que se le ocasionen por la expedición a otra persona, sin derecho alguno, de un certificado que ampare la propiedad de la finca, por parte del Registrador. Para tales casos, el Registro cuenta con un Seguro Inmobiliario. El fondo del seguro se va formando mediante el pago de unas primas a cargo del que solicita la inmatriculación.

(20) GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Op. Cit. Pág. 29.

6.- EL SISTEMA ESPAÑOL

Este Sistema está contenido básicamente en la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1916 y en el Reglamento Hipotecario contenido en decreto del 14 de febrero de 1947. Ambos cuerpos de leyes son extensos.

La Ley contiene 13 títulos, 315 artículos, 10 disposiciones transitorias y una disposición final. El Reglamento contiene 15 títulos, 424 artículos y 22 modelos de asientos, notas y certificaciones.

También existe una legislación complementaria que afecta el sistema.

a).- ASPECTO FORMAL.- El Registro es llevado por fincas siguiendo la técnica de la foliación real, y se encuentra a cargo de un funcionario denominado Registrador, que ingresa al Cuerpo de Registradores mediante oposición. El nombramiento se hace por el Ministerio de Justicia.

Existe una descentralización de los Registros, permitiendo la creación de nuevos o la división de los existentes, creando dos o más en donde sólo había uno.

El Registro de la Propiedad se lleva en libros foliados y visados por la autoridad judicial. En los Registros se llevan los siguientes libros y cuadernos: Libro de Inscripciones, Diario de las Operaciones del Registro, Libro de Incapacitados, Índice de Fincas (rústicas y urbanas) e Índice de Personas, Diario de Honorarios, Libro de Estadísticas, Libro de Anotación de Suspensiones de Mandamientos Judiciales dictados en causa criminal y de Embargos Administrativos por débito a la Hacienda Pública, Inventario, y los Libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.

Son considerados principales libros, los de Inscripciones, el Diario, los de Incapacitados y los de Anotaciones por Causa Criminal o débitos a la Hacienda. Los demás son accesorios.

b).- ASPECTO MATERIAL.- Los principios hipotecarios en que se apoya este sistema son: inscripción, rogación, legalidad, publicidad, legitimación, fe pública, especialidad, tracto sucesivo y prioridad.

INSCRIPCION.- En donde el dominio y los demás derechos reales se constituyen fuera del Registro, siguiendo la teoría del título y el modo, y la inscripción no hace más que recoger esos derechos para su publicación y perjuicio de terceros. De modo que, la inscripción es por regla general

declarativa, contando algunas excepciones, entre las que se cuentan la hipoteca y el derecho de superficie.

Por otra parte, la inscripción por regla general, es voluntaria, pero la ley tiene sus recursos para estimularla, como la inoponibilidad de los títulos no inscritos en perjuicio de terceros y la inadmisión por los Juzgados, Tribunales y Oficinas del Estado de los documentos o escrituras que no se hayan registrado.

Existen varios casos de inscripción obligatoria, como el patrimonio familiar y las fincas y derechos que resulten de la nueva ordenación de la propiedad, regulada por la Ley de Concentración Parcelaria del 8 de noviembre de 1962.

ROGACION.— El Registrador inscribe los actos a petición de parte interesada, y en rara ocasión se le impone de oficio su actuación; por ejemplo, para el caso de hipoteca legal en garantía de la dote estimada en bienes inmuebles, o en la anotación preventiva que se practica cuando se presentan títulos contradictorios respecto del mismo bien.

La petición de inscripción se puede realizar expresamente por escrito o verbalmente, o puede aparecer en forma tácita. Además la petición se puede hacer

personalmente o por medio de un representante legal o voluntario.

LEGALIDAD.- El Registrador, bajo su escritura de responsabilidad, examinará si los títulos presentados para su inscripción reúnen los requisitos exigidos por la Ley. En esa función calificadora, actúa con independencia y sin la posibilidad de consultar con su superior jerárquico y tampoco la puede delegar.

El Registrador está facultado para calificar la legalidad de las formas intrínsecas de los documentos de cualquier clase, así como la capacidad de las partes y validez de los actos dispositivos que contienen las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de lo asentado en el Registro.

Como puede verse, el Registrador está facultado para examinar la forma y el fondo de los títulos. Es por esto que don Jerónimo González, decía "En nuestro sistema se ha desenvuelto en tan desmedidas proporciones que abarca todo lo divino y lo humano" (21). No obstante sólo cuentan con dos elementos para calificar; el documento y los asientos del Registro.

(21) ESCOBAR FORNOS, Iván. Op. Cit. Pág. 151.

PUBLICIDAD.— La publicidad registral puede ser formal o material.

La Publicidad formal regula los medios de acceso al contenido del Registro, constituyendo un estado de cognocibilidad general, lograda a través de tres medios: a) mediante exhibición de los libros a las personas interesadas; b) Extendiendo el Registrador o certificaciones a los interesados; y, c) mediante simples notas informativas, sin garantías.

La Publicidad material presenta dos aspectos; uno negativo, y el otro positivo.

En el primero los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros. Art. 32.

El aspecto positivo versa sobre dos presunciones; a) la presunción *iuris tantum* de que el Registro es exacto mientras no se demuestre lo contrario (principio de legitimación); y, b) la presunción *iuris et de jure*, para proteger al tercero registral (principio de fe pública).

LEGITIMACION.- Este principio esta consagrado en el art. 38, que dispone que para todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y que de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos.

FE PUBLICA.- Este principio lo consagra el art. 34 de la Ley y se complementa con los arts. 29, 31, 32, 37, 40, 76 y 220 de la misma.

El art. 34 dice "Art. 34.- El tercero que de buena fé adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelve el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fé del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro."

La ley vigente, a diferencia de la de 1861, no definió la figura del tercero y se limitó a señalar sus

requisitos: buena fé, título oneroso, adquisición del titular registral e inscripción del título del tercero.

ESPECIALIDAD.- Este principio nace de la busca por determinar con exactitud los derechos que ingresan al Registro y se extiende: a) A la determinación de la finca, en donde es preciso consignar su naturaleza, situación, linderos, medidas, nombre y número; b) A la determinación del derecho, en el cual se consignará su naturaleza, extensión, condiciones y su valor, si resulta del título; c) A la determinación de los sujetos, para lo cual deben anotarse los datos necesarios para su identificación.

TRACTO SUCESIVO.- Este principio lo regula básicamente el art. 20 de la Ley. Los incisos 1 y 2 del mencionado artículo; señalan el requisito de la previa inscripción, y dicen así: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen; Los Registradores denegarán la inscripción

solicitada."

La previa inscripción es una condición para inscribir el acto de transmisión y no un requisito para disponer, por ejemplo: El propietario puede enajenar aunque no tenga inscrito su derecho, pero para inscribir el título del adquirente se requiere la previa inscripción del disponente.

PRIORIDAD.- En este principio la preferencia de los derechos reales, ya sea de rango o excluyente, se determina por la fecha de presentación de los títulos al Registro, la que se hace constar en el Diario y en el asiento de inscripción (*prior tempore, potior iure*).

En el art. 17 de la Ley se establece el cierre del Registro a los títulos incompatibles con el inscrito. Dice así: "Art. 17.- Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real."

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún

otro título de la clase antes expresado durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento."

Es aceptada la posposición y permuta de rango de los derechos compatibles y los efectos de la reserva se logran a través de la posposición de la hipoteca contemplada en el art. 241 del Reglamento.

CAPITULO CUARTO

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Intentaré explicar en este capítulo los principios más comúnmente utilizados por tratadistas en esta materia utilizando la denominación aceptada generalmente por ellos. Para evitar caer en contradicciones de tipo gramatical, se señala que algunos principios dependen de otros y se entrelazan, formando aparentemente otro principio, pero cada uno tiene diferentes elementos que los distinguen entre sí.

El orden de los principios varía generalmente en base al criterio de cada autor, pero comúnmente lo encabezan los principios que estudiaremos en el presente capítulo, que, a juzgar de algunos autores, son los principios básicos y rectores del criterio jurídico registral, son el camino, el método para juzgar, cuando un título registral o derecho real o sencillamente un bien mueble o inmueble, cumple las condiciones sustantivas y adjetivas que derivan de los principios registrales base de este capítulo.

I.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Por inscripción se entiende, según Carral y Teresa, "todo asiento hecho en el Registro Público". También

significa "el acto mismo de inscribir". (23)

También puede entenderse por inscripción toda anotación que efectúa el Registro respecto a la situación jurídica que guarda la propiedad inmueble, por virtud de los diferentes actos efectuados sobre ella, enterando a los terceros de ello.

Encontramos que la inscripción de un negocio jurídico puede ser constitutiva, cuando se exige como requisito indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa, cuando solo viene a ratificar una transmisión que ya se la realizado fuera del Registro. En cuanto a la primera especie, el acto queda constituido formalmente con la inscripción, a diferencia de la segunda, en donde la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales es producida por el acto mismo sin requerir de inscripción registral.

La importancia y alcance de la inscripción, es diferente según el Sistema Registral que se adopte; por ejemplo: En el Sistema Francés de transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo, pues la transmisión o modificación jurídica real tiene plena eficacia sin necesidad del Registro. En el Sistema Australiano, la inscripción es un presupuesto base para que

(23) CARRAL Y TERESA, Luis Op. Cit. Pág. 242.

la transmisión o modificación de derechos reales se produzca, en donde la inscripción tiene una sustantividad propia, lejana completamente del título o motivo que la originó. También, en el Sistema Alemán, la inscripción es esencial para que se produzca el efecto de transmisión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho es un negocio jurídico.

En nuestro sistema, la inscripción no tiene efectos constitutivos; la función del Registro se limita a dar publicidad al acto que se exterioriza respecto a un derecho que ya existe en la realidad jurídica, motivo por el cual se le nombre Sistema Declarativo; de ahí que lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes.

En cuanto al Sistema Hipotecario Español, la inscripción tiene un valor constitutivo refiriéndose al derecho de hipoteca, ya sea voluntaria o legal.

En base al sistema de nuestro Código Civil Vigente, la inscripción en principio es voluntaria, ya que no se obliga al titular a registrar en un término determinado, aparte de que se requiere de su solicitud para hacerlo, ya que el Registrador no puede hacerlo de oficio, salvo excepciones en que exista interés de tercero.

2.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio se originó como consecuencia de las hipotecas tácitas y generales, y tiene un alcance a todas las situaciones que se refieren al Registro, pues implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, indicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A este principio se le conoce también con el nombre de Principio de Determinación, nombre surgido de la necesidad de determinar con precisión, la finca en que recaen los derechos.

Para conseguir el propósito de este principio, el Registro debe llevarse por fincas, describiendo sus características, cualidades y destino; determinando la naturaleza y alcance de los derechos que recaen sobre la finca, precisando el nombre del adquirente del derecho inscrito, individualizando por el caso de existir copropiedad la parte proporcional de cada uno.

La aplicación del principio de especialidad la encontramos en nuestro Derecho, en el Artículo 2061 del Código Civil Vigente, en donde se establece lo que debe contener los asientos de inscripción, así como el artículo 2919 del mismo ordenamiento, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así como en el Artículo 2912, que

establece la obligación de determinar la porción del crédito por la que responde cada finca, para el caso de ser varias las que garanticen el mismo crédito.

Este principio existe sólo en los llamados Sistemas de Folio Real, o sea, en aquellos en que el Registro se lleva por fincas. En cambio en los Sistemas de Registro por Personas, llamados así porque el Registro se lleva por personas, no existe o sólo a través de ciertas manifestaciones.

3.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Este principio tiene su origen en el Derecho Alemán, y se centra en el acuerdo de las partes que quieren que opere una determinada creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales; éste es el llamado consentimiento material o substancial.

El consentimiento formal, dice Pérez Lazala, se define "como el consentimiento a que se practique una inscripción en el Registro de la Propiedad, presentado por el titular registral que haya de resultar perjudicado por ella, de carácter unilateral, recetivo y abstracto, y que por sí sólo es suficiente para la práctica del correspondiente asiento en los libros de fincas o de derechos asimilados a éstas por la Ley." (24)

(24) PEREZ LAZALA, José Luis, Derecho Inmobiliario Registral, Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina 1965, Pág. 105.

El principio de consentimiento se funda:

a).- En la determinación formal o expresa del negocio obligacional (acto causal y negocio dispositivo), o sea el acuerdo de voluntades.

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

En nuestra legislación obligacional, basta el consentimiento para que los actos jurídicos sean perfectamente válidos, excepto cuando deban revestir una forma especial, por lo que satisfecho en su caso este requisito, queda también plasmado.

El principio de consentimiento, que se expresa claramente en el artículo 3030 del Código Civil Vigente, al expresar que "las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título

en cuya virtud se practico la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad." (25)

4.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Se entiende por "tracto", el espacio que media entre dos lugares y el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos o el transcurso del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo o sucesivo. Cuando el mismo derecho o acto se inscribe a la vez, simultánea o sucesivamente dos o más veces, el tracto es comprimido o abreviado.

El principio de tracto sucesivo, también llamado tracto continuo, exige que los sucesivos titulares del dominio o de derechos reales registrados aparezcan en el Registro eslabonados, enlazados entre sí, uniendo el causante con el sucesor.

El principio de tracto sucesivo es también un principio de orden de vida regular registral, que exige el entroncamiento en los asientos que en el pasado, presente y futuro a formar el contenido del Registro; a través de él giran los demás principios registrales; los sistemas de transcripción pueden adoptar el criterio del tracto

sucesivo, pero no como elemento vital de la formación del contenido del Registro.

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

Este principio se cumple en dos formas posibles:

a).- Estableciendo un asiento independiente a cada acto registrable. imposibilitando con esto la inscripción de un derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del titular en su asiento correspondiente. En este caso, el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de acto formal.

b).- Inscribiendo en un mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrales. Actuando en esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales,

recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

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

En nuestra legislación, el artículo 3019 del Código Civil Vigente, nos enuncia este principio diciendo que "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación". Porque "inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible". (art. 3020 del mismo ordenamiento).

5.- PRINCIPIO DE ROGACION

El principio de rogación, también llamado de instancia o potestativo, es la expresión de uno de los caracteres fundamentales importantes en nuestro sistema: si bien es de orden y carácter formal y no material, consiste en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud o petición

dirigida al Registrador, para que éste ponga en curso tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda actuar de oficio.

El fundamento del principio de rogação o potestativo, radica en la consideración de que el Registro de la Propiedad, es una Institución Pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o entes públicos como tales. La inscripción es, en general, voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coactividad de los Registros de carácter fiscal. La ley puede atribuir efectos más o menos intensos, que hagan de la inscripción un requisito de cumplimiento casi indispensable, pero sin exigirla como necesaria hasta el grado de imponer al Registrador la obligación de que la efectúe de oficio, salvo casos excepcionales.

De lo expuesto resulta que la petición de inscripción es el elemento fundamental del presente principio.

La petición de inscripción es la declaración de voluntades, unilateral y recepticia, emanada de las personas determinadas por la Ley, en solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponda a la índole del título registrable y que mediante la presentación de este al registro de

comienzo el procedimiento registral.

Este concepto sugiere las consideraciones siguientes:

a).- La petición de inscripción es una declaración de voluntades;

b).- Es unilateral porque cualquiera de las personas señaladas por la ley esta legitimada para solicitar dicha inscripción.

La legislación mexicana reconoce este principio y lo formula en el artículo 3018 del Código Civil Vigente, al decir que "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.....".

6.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este principio se origina de la regla "prior tempore potior iure", de manera que sólo puede concebirse, por la posibilidad de existir dos o mas títulos contradictorios. Esta contradicción puede ser de dos clases:

a).- Cuando se trate de dos derechos con una

existencia jurídica imposible: dos ventas de una misma cosa. Encontrándose, como dijera Roca Sastre, en un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral: v.

b).- Cuando se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un lugar diferente: ejemplo: dos hipotecas sobre un mismo bien. La coexistencia aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad, es un principio respaldado en el también principio filosófico de contradicción, en el que un cuerpo o ente no pueden ser al mismo tiempo ser y no ser, o también en el que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. De ahí que el principio de prioridad sirva para confirmar el derecho de prioridad de acuerdo a condiciones de tiempo y lugar en que esta ubicado el bien inmueble.

Los romanos establecieron la regla por la cual una persona que sea la primera en comprar, debe ser la propietaria, es decir, se constituye la regla de que el primero en tiempo es primero en derecho.

Y así las fechas del otorgamiento ceden a las fechas de registro.

Según el artículo 3017 del Código Vigente, se reconoce que el registro o inscripción definitiva, producirá sus efectos desde el día y hora en que el derecho se hubiese anotado preventivamente; y para el caso del contrato de compraventa, caso más común, debemos tener en cuenta que prohíbe la venta de lo ajeno, de acuerdo con los artículos 2269 y 2270 del mismo ordenamiento; y lo establecido en los artículos 2264 y 2266 concretamente, por el cual si la cosa vendida fuera inmueble, prevalece la venta primeramente registrada.

El principio de prioridad tiene cierta derivación del de especialidad, pues atendiendo el artículo 3020 del mismo ordenamiento, establece que "inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha, que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible". El principio de prioridad se puede hacer realizable mediante la observación de los artículos 3015, 2266, entre otros del Código Civil Vigente.

Este principio es adoptado por nuestra legislación en el artículo 3013 del Código Civil, que dice que "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la

fecha de su constitución", atendándose desde luego lo dispuesto en el artículo 3017.

La eficacia del principio de prioridad es constitutiva, ya que según el artículo 2266, prevalece la venta que primero se haya registrado, aunque no fuese la primera; vemos así que prevalece una venta nula, pues habiendo salido del patrimonio del vendedor en la primera venta, la cosa ya no le pertenece a él, sino al primer comprador y por lo tanto, en base al artículo 2270, la venta es nula, por ser de cosa ajena; pero aunque como dice el artículo 2266, que prevalece la primeramente registrada, y el mismo artículo 2270, dice que la venta es nula, lo único que se debe tomar en cuenta es lo que dispone el título del Registro Público para los adquirentes de buena fé.

7.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Señala Carral y de Teresa, que el principio de legalidad "impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral." (26)

Lo llama así porque según él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

(26) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. Pág. 249.

Según Roca Sastre, "El principio de legalidad, es el que impone que los títulos que pretenden su inscripción al Registro de la Propiedad, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación registral." (27)

La calificación registral constituye un derecho y un deber del Registro: un derecho porque sólo los Registradores pueden calificar los títulos y determinar si son o no susceptibles de inscribir; y, un deber, porque necesariamente antes de practicar un asiento en el Registro, es preciso que se compruebe si el título presentado para ello reúne todos los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder registrarlo.

Los asientos registrales deben reflejar la realidad jurídica, y para ello se hace necesario que el Registro responsable de efectuarlos, examine los títulos y verifique el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley, porque sólo así, ejercitando esa facultad calificadora, se hace realidad el principio de legalidad que debe imperar en el Registro.

La calificación registral, se puede entender como el pronunciamiento que le corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en razón que queda determinado en cada caso, si el título presentado

(27) ROCA SASTRE, Ramón María. Op. Cit. Pág. 645.

reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para su inscripción y surtir los efectos de inmediato, o si por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para finalizar la inscripción; en este último caso, pueden suceder que la falta puede ser suplida en plazo breve, o que no puede ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible de rectificación.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, es esencial el principio de legalidad, que se hace realidad mediante la calificación registral.

El principio de legalidad lo encontramos en el artículo 3021, del Código Civil vigente que dice: "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación..."

B.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION

En los sistemas de folio, en donde se lleva la registración por fincas, abriéndoles a cada una de ellas la correspondiente "hoja", donde se concentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales, los cuales nacen viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular.

Fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, es decir el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia no existe ningún problema: el problema ocurre cuando existe divergencia o falta de armonía entre uno y otro, y es entonces cuando surge la problemática de saber cuál de los dos ha de prevalecer, si la exactitud del Registro o bien, la realidad jurídica.

Para determinar esto, tenemos antes que ver lo que es la legitimación.

Legitimar es, según el diccionario, justificar conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado el que a sido beneficiado o goza de un derecho con existencia real, integral y exacta, que le concede una verdadera posición jurídica. En el campo notarial los instrumentos presuponen la legitimidad de los actos y hechos que contienen, al conferirles una presunción de existencia que los exonera de la prueba, notando con esto que la legitimación implica la existencia de un derecho, por lo que el legitimado nada tiene que probar. En un sentido jurídico más preciso y técnico, el concepto nos lo da Landaria, al decir que "legitimar es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia." (28)

(28) LANDARIA CALDENTEY, J. Legitimación y Apariencia Jurídica. Editorial Bosch, S.A. Barcelona, España 1952. Pág. 63.

Existe íntima relación entre legitimación y apariencia jurídica, ya que ésta es más que una de las causas que determinan la legitimación.

Siguiendo a Landaria, que hace una clasificación de la legitimación, en base a que el acto produce efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se divide en:

a).- Legitimación ordinaria, que trata de los actos que respetan la esfera jurídica dentro de la cual se desarrolla; ésta a su vez se subdivide en: I.- Legitimación directa, en donde el acto es ejecutado por el autor, titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Existe identidad entre autor y titular (vende el verdadero dueño). La Ley legitima al titular del derecho subjetivo; y, II.- Legitimación indirecta, en donde el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad (poder de representación, gestión de negocios, etc...). La Ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

b).- Legitimación extraordinaria, en donde el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una

apariciencia de titularidad. La ley legitima al que "parece" ser titular, o sea, al titular aparente."

Esta legitimación extraordinaria, a su vez se subdivide en: I.- Legitimación extraordinaria de goce y conservación (eficacia definitiva de la inscripción). A este tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral que encontramos en el artículo 3010 del Código Civil Vigente, otorgando una presunción "iuris tantum" y, - II.- Legitimación extraordinaria de disposición (eficacia ofensiva de la inscripción), que es el caso del principio de fé pública registral, que lo encontramos en el artículo 3009 del mismo ordenamiento, con una presunción "iuris et de iure."

Cuando se habla de la legitimación concedida al titular aparente, no debe hablarse de legitimación aparente, sino de legitimación extraordinaria, pues le es concedido al titular aparente, un verdadero poder jurídico para obrar eficaz, aunque ilícitamente, dentro de la esfera jurídica ajena.

Junto con la buena fe, la apariencia de titular, es el fundamento de la legitimación extraordinaria, que ésta se concede al titular aparente, para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos, comprendidos en la esfera jurídica ajena.

La legitimación extraordinaria para realizar actos de goce y conservación, se da:

a).- En las situaciones de hecho: I.- En la posesión; y. II.- En otras situaciones de hecho, como la posesión de estado.

b).- En las situaciones registrales. En este caso la legitimación deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular aparente (título inscrito). Siendo este el principio de legitimación registral.

Una vez vista esta clasificación de la legitimación y contemplando la problemática dicha al inicio de este principio de legitimación, de saber el mundo que prevalece, si el de la exactitud del Registro o de la realidad jurídica, tenemos:

Siguiendo a Carral y de Teresa, que señala el desconcierto de muchos en el punto de que el legislador no desconoce la posibilidad de que puedan coexistir dos titulares, el verdadero y el tabular, y no haya protegido incondicionalmente al primero, sin comprender que si reconoce la subsistencia de ambos mundos, el extrarregistral y el tabular, y protege al segundo, es por la seguridad del

tráfico. Por eso no debe afirmarse que la legitimación beneficia al tabular legitimado, ya que éste, por haber sido parte, no debe presumir nada: debe saber cual fué el negocio jurídico-fuente. La ley nunca ha fomentado que un titular registral disponga del derecho de otros. Ahora, si dicho titular, a sabiendas de que su actuación respecto de ese derecho esta viciado y dispone de él puede incurrir en responsabilidad acreedora inclusive a sanciones penales, y al caso puede ser demandado y condenado, ya que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

El principio de legitimación, en cuanto a su ámbito, abarca la existencia, titularidad, extensión y aun la inexistencia del derecho real inscrito, no así las cuestiones de carácter meramente físico del inmueble, como son superficie, forma, construcciones, mejoras, etc.; la legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no inscrito no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuando la inscripción ha sido cancelada.

Si bien la legitimación protege el tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, que el derecho se constituyó mediante un instrumento, sin necesidad de la inscripción, por lo que no se puede hablar de legitimación, antes no existe ya el derecho que ha de ser "legitimado":

pues como ya lo vimos, el acto nace extraregistralmente; la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan por el registro.

9.- PRINCIPIO POTESTATIVO

Este principio que se consigna en los términos establecidos por el principio de radicación, estudiado anteriormente, es reconocido por nuestra legislación en el artículo 3018 del Código Civil Vigente, que dice que "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate....".

10.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

De acuerdo con Hernández Gil, la publicidad "es el sistema de divulgación encaminada a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico". Agrega luego, que la cognoscibilidad implica posibilidad de conocer y no conocimiento, porque siendo ésta una actividad intelectual individual, difícilmente puede arbitrarse un medio idóneo capaz de dar a conocer a la generalidad una determinada situación jurídica."

Este principio, dice Carral y de Teresa, "es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad." (29)

El Registro revela la situación jurídica que guardan los inmuebles: situación que puede ver toda persona, sea o no titular registral, o teniendo toda persona pleno derecho de que se le muestren los asientos registrales, así como obtener copias certificadas y constancias relacionadas con las mismas.

En el tráfico jurídico, en el campo de actos y negocios de carácter patrimonial, resulta necesario saber siempre, quiénes son propietarios de bienes inmuebles, máxime cuando éstos poseen un valor considerable. Pero no sólo resulta imprescindible conocer la titularidad de esos bienes, sino además los cambios que en éstos se van operando. En tal virtud, el derecho registral debe proveerlos de los medios necesarios de publicidad para contratar y con seguridad hacer los trámites correspondientes.

La publicidad registral podemos definirla también como una forma jurídica de hacer conocer o cognoscible objetivamente la titularidad de los derechos subjetivos y sus modificaciones relativas a los bienes.

(29) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. Pág. 242.

asegurando su oponibilidad y protegiendo a terceros interesados.

El Registro Público no puede concebirse como instrumento de simple publicidad, cuando tiene como primordial finalidad la protección de los que puedan interesarse acerca de los actos jurídicos que puedan afectarles.

De esta forma, el Registro como instrumento de seguridad, puede tener una función única o principal la de proteger los intereses individuales, proporcionando informes a los interesados, en lo relacionado con aquellos actos jurídicos que hayan sido concertados y que puedan afectarles, o permitirles por el sólo efecto de la publicidad, utilizar los mecanismos de oponibilidad de los derechos inscritos frente aquellas en estado irregular.

La base de este principio la encontramos en el artículo 3001 del Código Civil Vigente, que nos señala que "El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público, y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios

del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan."

RESUMIENDO.- El Registro Público de la Propiedad, en razón de no obrar de oficio, salvo excepciones, debe solicitarse su intervención, encontrándose aquí con el llamado PRINCIPIO DE ROGACION O POTESTATIVO; la petición deberá ir acompañada de un título o documento que reúna los requisitos exigidos por la Ley en cuanto a su forma, que es lo que conocemos como PRINCIPIO DE LEGALIDAD; tal instrumento debe unir íntimamente al titular del asiento registral o al del título con la cosa u objeto de manera que no haya discordancia entre persona, cosa u objeto, esencia y ser del Registro, configurándose así el PRINCIPIO DE LEGITIMACION; persona y cosa por virtud del instrumento, deberán quedar enlazadas y así unidas con el beneficiario o titular del instrumento, para que así se de vida al PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO; satisfechos estos requisitos aparece el PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, para que el Registro haga la correspondiente consignación del acto de que se trata en el folio, apareciendo así el asiento principal definitivo y completo de una situación jurídica real, que da vida al PRINCIPIO DE INSCRIPCION; que de acuerdo con el contenido jurídico del mismo dará vida al PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD; con lo que finalmente se conseguirá el objetivo primordial de la Institución del Registro Público, que es precisamente dar a conocer a

terceros los actos jurídicos inscritos, apareciendo en consecuencia el PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

CAPITULO QUINTO

LOS ACTOS Y HECHOS REGISTRALES

A fin de tratar de distinguir lo mejor posible esta exposición, comenzaremos por decir que todo apunte o anotación que se lleva a cabo en los libros o folios del Registro Público, constituye materialmente una inscripción, ya que ésta es la acción y efecto de inscribir, que significa tomar razón en un registro de un hecho o acto jurídico.

Ahora bien, desde el punto de vista formal, y siguiendo a Colín Sánchez, tenemos que las inscripciones o actos materiales del procedimiento registral se clasifican en: Inscripción o Asientos, Anotaciones y Cancelaciones:

En esa virtud podemos definir:

Inscripción o Asiento: Es la nota o toma de razón definitiva de un inmueble y de una persona derivada de un hecho o acto jurídico.

Anotación: Es la nota o toma de razón temporal preventiva o provisional de un hecho o acto jurídico, relacionado con la inscripción.

Cancelación: Es la nota o toma de razón definitiva por virtud de la cual se dejan sin efecto las anotaciones o se bordan las inscripciones o asientos únicamente por lo que se refiere a personas más no a cosas.

En todos los casos la inscripción o asiento, anotación o cancelación, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto, produciendo con ello la publicidad requerida para la seguridad de terceros.

Para algunos juristas, la inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

En materia inmobiliaria, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos, en donde la historia de cada finca generalmente se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones precisas demanden, o bien, las consiguientes inscripciones, según sea el tipo de transacción de que sea objeto el derecho inscrito. En consecuencia, esto nos lleva a establecer que, la primera inscripción, viene siendo la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras.

permitiendo conocer la existencia de un derecho inscrito o de la situación real de la finca.

1.- ACTOS Y HECHOS REGISTRALES

El artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, nos habla de los siguientes actos y hechos registrales:

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

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y,

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

En cuanto a este último aspecto, dice Colin Sánchez, que son objeto de inscripción en el Registro

Público, los siguientes actos y hechos:

"Adjudicación por herencia; adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles; auto declarativo de herederos; capitulaciones matrimoniales; cosión de derechos; cédulas hipotecarias, compraventa de inmuebles; compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; constitución del patrimonio familiar; crédito de habilitación o avío con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; donaciones; embargos, fideicomiso en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; fundaciones de beneficencia privada; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificación al régimen de propiedad; nombramiento de albacea; nombramiento de herederos; permuta de bienes inmuebles; prenda de frutos pendientes; prenda de créditos; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; sentencias en juicio de nulidad; servidumbres; usufructo; uso y habitación; sociedades civiles; subdivisión, lotificación y relotificación de inmuebles; subrogación de derechos;

sustitución de acreedores y deudores; títulos de adjudicación de inmuebles..." entre otros. (30)

2.- ACTOS Y HECHOS ANOTABLES

Las anotaciones en el procedimiento registral, son actos a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción o asiento a la cual están referidas, de alguna forma, afectan el contenido de la misma.

Algunos historiadores del derecho, afirman que la anotación, es de origen español, señalando como un mero antecedente el hecho de que fué el rey Pedro III, quien en el año de 1339, denominó anotaciones, a los apuntes o notas que por orden de los órganos jurisdiccionales se llevaban a cabo, respecto de los bienes de las personas sometidas a un enjuiciamiento criminal o que purgaban una sentencia penal.

Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de llevar libros de registro, la anotación en oposición a la inscripción se hace al margen del asiento, que ocupa la parte central de la foja.

(30) SANCHEZ COLIN, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 103.

Para el caso del sistema en donde se utiliza el Folio Real y el Folio Mercantil, la anotación se lleva a cabo en la parte central, pero en la sección destinada para ese fin, sin que por ello deje de ser referida a una inscripción preexistente.

Por su naturaleza jurídica, la anotación es una nota o toma de razón transitoria que es lo que la distingue de la llamada "inscripción", en sentido estricto, que es una inscripción definitiva.

Generalmente la anotación tiene por objeto patentizar dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica temporal: un litigio; una garantía, una caución o seguridad a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual queda asentada la anotación.

En cuanto al criterio sostenido en general por el derecho hipotecario, la anotación protege tanto derechos reales constituidos sobre inmuebles, cuanto situaciones derivadas del ejercicio de acciones personales trascendentales en el orden inmobiliario.

Se ha discutido, si la anotación es un asiento principal, o si se trata de algo accesorio; empero, en nuestro medio, la anotación está sujeta a la existencia

de la inscripción, ya que solamente existiendo ésta se podrá efectuar aquella, pues como ya dijimos, la anotación es transitoria a diferencia de la inscripción, que es definitiva, sin duración definida.

Dado el sistema registral que impera en México, para que la anotación se realice, se requiere de la instancia de parte, o bien, del mandato de un órgano jurisdiccional o de alguna autoridad competente.

Cuando la solicitud es a instancia de parte, la anotación se solicita con la prestación del título o documento, y cuando es por mandato judicial o cualquier autoridad competente, se solicita con el documento que contenga la resolución correspondiente.

Los actos y hechos anotables los encontramos en el artículo 3043 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, y que establece:

"Art. 3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

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

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos:

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales:

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador:

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852:

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles:

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y.

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes."

Hay que tomar muy en cuenta que "el cierre del registro", o sea, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con un derecho inscrito, puede operar sólo en los casos mencionados en las fracciones IV y VIII, del artículo anteriormente transcrito y en los términos de la resolución correspondiente.

Para el caso de las fianzas, la anotación no producirá el cierre del registro, pero si el fiador enajena o grava los bienes raíces el margen de cuya inscripción aparece la anotación y de la operación resulta, la insolvencia del fiador, dicha transacción se presumirá fraudulenta. (Art. 2854 C.C.).

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Oficial" de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda,

hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito (artículo 3044, párrafo 2o.).

A excepción de los casos en que la anotación cierra el registro, "...los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación". (Art. 3045).

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal (artículo 3016 y 3021), tratándose de suspensión o denegación de la inscripción o registro de un documento contradictorio, obliga al Registrador a llevar a cabo una anotación preventiva (artículo 82, 89, 90 y 93 del Reglamento respectivo).

En resumen, las anotaciones podemos subdividir las en:

a).- ANOTACION PREVENTIVA.- Cuando tienen por objeto patentizar determinadas situaciones jurídicas o alguna no consolidada; la existencia de un procedimiento judicial o garantizar su resultado.

b).- ANOTACIONES DEFINITIVAS.- Cuando tienen por objeto la realización de una inscripción definitiva por

haberse cumplido ciertos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Concluiremos la clasificación de los actos, desde el punto de las Cancelaciones, en los términos siguientes:

La cancelación es el acto procedimental por medio del cual se tilda o se deja sin efecto (parcial o totalmente), una anotación o inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte.

Son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, y las anotaciones, inclusive las propias cancelaciones, ya que unas y otras, constituyen los medios establecidos por la Ley, para que adquiera objetividad la función registral.

Debido al constante tráfico inmobiliario, en donde existe la transmisión del dominio o de un derecho real, de una persona a otra, la cancelación es indispensable, a fin de que la seguridad jurídica, en cuanto al nuevo titular del derecho, alcance vigencia, acreditando registralmente la transferencia, a través de un nuevo asiento o anotación, según sea el caso.

Puede decirse que, la inscripción cancelada, es el soporte o el antecedente de la inscripción motivo del nuevo derecho adquirido.

La cancelación opera también sobre anotaciones en que consten circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación, extinción o gravamen de los derechos inscritos. En tales casos, es necesario dejar sin efectos esa anotación substituyéndola con otra.

La cancelación puede también dejar sin efectos otra cancelación anterior, ya sea porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente.

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja sin efecto una inscripción o anotación, se presume la extinción del derecho inscrito o anotado.

El artículo 3028 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, establece que: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona"; añadiendo en su artículo 3029 que "las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

Dispone el artículo 3032 del mismo ordenamiento que: "La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial".

Por otra parte, siguiendo el mismo ordenamiento en su artículo 3033, previene: "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción:

II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado:

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación:

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento:

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen en el caso previsto en el artículo 2325; y,

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio

correspondiente."

El artículo 3034 de dicho ordenamiento, establece que: "Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y,

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".

Colín Sánchez, ante la interrogante de saber ¿quién está legalmente facultado para pedir o, en su caso, ordenar la cancelación de una inscripción o anotación?: ya que la ley no es suficientemente explícita al respecto, establece el siguiente principio:

"Las cancelaciones, según el caso, podrán practicarse:

I.- De oficio, por el Registrador;

II.- A petición de parte;

III.- Por consentimiento de los interesados;

y,

IV.- Por resolución judicial.

a).- El Registrador puede y debe cancelar de oficio:

1.- Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil. para el Distrito Federal... cuando sea inscrito el testimonio que dió origen al aviso:

2.- Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en inscripción definitiva:

3.- Las anotaciones marginales practicadas en el libro o folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles (libro 1o. sección I), como consecuencia de una inscripción hecha en el libro o folio destinado a gravámenes o limitación de dominio (libro 2o. sección I), o en el libro o folio en que se asientan los actos previos para la inscripción de un título traslativo de dominio (libro 3o. sección I), cuando la inscripción que aparece en alguno de dichos libros o folios ha sido cancelada:

1.- Las inscripciones relativas a compraventa con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la

adquisición del pleno dominio, sobre el bien de que se trate:

5.- Las anotaciones marginales que aparezcan en los libros del Registro de la Propiedad como referencia a alguna inscripción practicada en los libros del Registro del Comercio, cuando esta última sea cancelada;

6.- Las inscripciones de títulos de propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que enajena, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere.

b).- Se cancelarán a petición de parte:

1.- Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales:

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

3.- Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento,

certifique que ha transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente:

4.- Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad:

5.- Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor, hecha constar en la forma que establezca la ley:

6.- Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la ley:

7.- Las inscripciones de crédito de habilitación o avío o refaccionarios, a petición del acreedor, hecha constar en la forma en que señala la ley: y,

8.- Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

c).- Se cancelarán por consentimiento de las partes:

1.- Las inscripciones de asociaciones civiles

y de sociedades civiles o mercantiles, salvo en casos de quiebra:

2.- Las inscripciones relativas a fideicomisos;

3.- Las inscripciones de contratos de promesa;

4.- Las inscripciones de convenios entre particulares;

5.- Las inscripciones de emisión de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de los obligacionistas.

6.- Las inscripciones de emisión de certificados de participación, por acuerdo de la institución emisora y el representante común de los tenedores.

d).- Se cancelarán por mandamiento judicial:

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

2.- En general, en todos los casos en que por mandato expreso de la ley, se requiera la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse". (31)

De la anterior clasificación, las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de las mismas, se materializan a través de las constancias asentadas en los libros o folios correspondientes.

(31) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Págs 110, 111 y 112.

CAPITULO SEXTO

ORGANIZACION, METODOS Y PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE MEXICO.1.- CONCEPTO, OBJETIVOS Y POLITICAS DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD.

a).- CONCEPTO.- Al respecto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad menciona en su artículo primero "... ARTICULO 1.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros...", nacido de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, con una finalidad meramente administrativa y sin propósito de publicidad, debido a las cargas que el Estado mantenía y los gravámenes que recaían en los inmuebles, se hacía muy difícil conocer su verdadera situación jurídica, por lo que a raíz de esto, se convirtió en un Registro con miras a la publicidad, para seguridad del tráfico jurídico de bienes: es así como se configura la principal característica del concepto antes mencionado.

Es considerable afirmar que: El Registro Público es un organismo administrativo el cual fue creado para garantizar la seguridad de los actos jurídicos, dando publicidad a los mismos ante terceros, salvaguardando así

los derechos adquiridos.

b) OBJETIVOS.- Entre los objetivos del Registro Público de la Propiedad, podemos enumerar las siguientes:

1.- Registrar los actos jurídicos previstos por la Ley para otorgarles la publicidad frente a terceros, estableciendo así seguridad jurídica a los derechos, posesiones y a la propiedad inmobiliaria pública y privada, a sus anotaciones, modificaciones y gravámenes y a la existencia y reforma de las personas físicas y morales y a todo aquello que para los mismos prevén las leyes respectivas.

2.- Proporcionar información de todo aquello que conste en los libros, apéndices e índices, a toda persona que lo requiera, ya sea facilitándole los documentos mencionados para su consulta; o bien inscribiendo, anotando o rectificándolo solicitado por los usuarios del servicio.

3.- Regularizar la legal propiedad y tenencia de la tierra que conforma la superficie territorial de la Entidad encuadrándola en todas sus manifestaciones, dentro de las prevenciones establecidas por la Ley, hasta incorporar toda la propiedad inmueble al Régimen Registral.

c) POLITICAS.- Al respecto, se pueden enumerar las siguientes:

1.- Asesorar y orientar al Público e Instituciones sobre las diversas formas, encaminadas a lograr una correcta titulación de la propiedad del inmueble en el Estado de México, facilitando el desarrollo económico en todos los órdenes.

2.- Proporcionar al Público los beneficios económicos y el bienestar social de una propiedad legitimada e incrementar el movimiento inmobiliario que impulsa al Estado de México, así como el acceso a los sistemas de crédito que sustentan las instituciones.

3.- Prevenir la posible comisión de delitos, que entrañen la anarquía de la propiedad territorial y disminuir el volumen de conflictos judiciales que se ventilan ante los tribunales.

4.- Verificación del Sistema Registral en el Estado de México, para prestar mejor servicio a los usuarios y lograr un estricto control sobre el funcionamiento de la Institución.

2.- ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

a) ESTRUCTURA.- "... ARTICULO 5.- Para el cumplimiento de sus objetivos, el Registro Público de la Propiedad se estructura en la siguiente forma:

- I. Dirección General.
- II. Coordinación de Registradores
- III. Departamento de Asistencia Técnica
- IV. Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles
- V. Archivo General de Notarías
- VI. Unidad de Apoyo Administrativo
- VII. Oficinas del Registro Público de la Propiedad

En cuanto a las funciones genéricas de la estructura registral antes mencionada, es de mencionar las siguientes:

I.- DIRECCION GENERAL.- A cargo de un Director General. Tiene como función específica: coordinar las actividades registrales del Estado de México y la promoción de Reformas y Métodos de funcionamiento para el bien del interés público y privado, así como planear, organizar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarías.

II.- COORDINACION DE REGISTRADORES.- A cargo de un Coordinador de Registradores, tiene entre sus funciones específicas: El auxilio en las funciones del Director General; la organización, coordinación y desarrollo de las oficinas registrales; la integración de las estadísticas de la Institución en todas sus funciones y supervisar las funciones de los subordinados, transmitiendo los acuerdos y determinaciones de la Dirección General.

III.- DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA TECNICA.- A cargo de un Jefe de Departamento, entre sus obligaciones se enumeran las siguientes: El auxilio de la Dirección General en la elaboración de planes y proyectos de carácter técnico; asistencia técnica a los titulares de las oficinas registrales, así como a los usuarios del servicio; promover las actividades de incorporación de predios al sistema registral.

IV.- DEPARTAMENTO DE REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES.- A cargo de un Jefe de departamento, tiene entre sus funciones las siguientes: Instrumentar las disposiciones para la tramitación judicial o administrativa de lo relativo a la regularización de bienes inmuebles y a la constitución del patrimonio familiar; intervenir en los procedimientos tendientes a la titulación e inscripción de los inmuebles

del Gobierno del Estado y sus organismos auxiliares; promover programas dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al sistema registral; intervenir en los estudios y procedimientos de los planes de desarrollo urbano, a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos; participar en la inscripción de declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de áreas y predios.

V.- ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.- A cargo de un Jefe del Archivo General de Notarías, tiene entre sus funciones las siguientes: Controlar y supervisar la entrega y recepción de libros de protocolos, apéndices, índices y sellos, relacionados con la función notarial; expedir testimonios, copias simples y certificaciones de documentos contenidos en los protocolos o apéndices resguardados bajo su protección; integrar y mantener actualizado en índice general de testamentos, informando su existencia a las autoridades judiciales o notarios que lo soliciten; e integrar registros y expedientes de las Notarías y de los notarios del Estado de México.

VI.- UNIDAD DE APOYO ADMINISTRATIVO.- Recaída su responsabilidad en un Jefe de Unidad, desarrolla sus funciones en las siguientes obligaciones: Formular el presupuesto anual de la Institución, para sujeción a

acuerdo con el Director General; formular los presupuestos especiales en concordancia con el Jefe del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles para satisfacción de estos fines; llevar los estados contables del ejercicio presupuestal; supervisar y llevar el control y registro de las operaciones financieras realizadas por la institución; llevar el control de altas y bajas del personal de la institución; manejo integral del personal adscrito a la institución, incluyendo puntualidad, asistencia y desempeño laboral; programar y tramitar el suministro de recursos materiales, mobiliario, equipo y papelería; formular y controlar el inventario de libros, apéndices y documentos del Registro Público, así como su encuadernación, restauración y reposición y mantener los contactos pertinentes con la Dirección de Organización y Documentación para obtener la asesoría para la revisión y actualización de los manuales de organización y procedimientos.

VII.- OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- A cargo de los diversos Registradores de la Propiedad adscritos a los Municipios que conforman el Estado de México, observan como sus facultades las siguientes: Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones que se realicen, así como de las certificaciones que se expidan, autorizándolas con su firma; previa revisión de los documentos y solicitudes presentados, ordenar o denegar la inscripción o anotación requerida; formular la cotización de

los derechos que se devenguen por la prestación de los servicios del Registro Público; firmar las constancias que se inserten en el original y duplicado del testamento ológrafo y desempeñar todas y cada una de las funciones contenidas y enumeradas en el Código Civil Vigente para el Estado de México; así como la contestación de las demandas interpuestas en su contra; remitir un informe detallado de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir los informes solicitados por autoridades diversas; e integrar el procedimiento de inmatriculación para su aprobación por parte del Director General.

3.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

a) FACULTAD PARA PEDIR EL REGISTRO DE DOCUMENTOS.- El artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México reza: "... ARTICULO 32.- Esta facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el notario que hubiere autorizado el acto, el Secretario General de Gobierno, los titulares de las Dependencias del Ejecutivo de las oficinas fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose actos en los que el Estado, tenga interés...".

No obstante el contenido del artículo antes descrito, es el portador del documento el que propiamente solicita la inscripción, anotación, cancelación o certificación conducente. En atención a lo anterior, aparece la figura de un tercero que en la práctica es quien tramita el documento; el gestor judicial.

Y precisamente atendiendo a esa práctica y al hecho de no contenerse en el texto del precepto anteriormente transcrito, el requisito indispensable de que sea directamente el interesado o beneficiado por el acto quien comparezca a solicitarlo, o que acredite la personalidad con la cual comparece, pierde toda indispensabilidad, pasando a ser letra muerta.

b) PRESENTACION DE DOCUMENTOS.- La presentación del documento, es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la Oficialia de Partes, del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que según sea el caso, se ponga en funcionamiento la maquinaria Registral para la consecución de los fines pretendidos.

En otros términos debemos entender como la manifestación externa de la voluntad del solicitante, para que un determinado acto jurídico quede inscrito o anotado, para que se extienda constancia de su inscripción, con fines

a la publicidad legal del caso concreto; llevándonos esto a la determinación de que salvo en el caso de solicitud de certificaciones, basta la sola presentación de los documentos que se pretenden inscribir para que se dé por SOLICITADA la inscripción.

Recibido el documento, el oficial de partes se encargará de verificar que los datos aportados sean acordes a lo mencionado en el cuerpo del documento, procediendo a darle entrada, debiendo imprimir con la máquina seriadora la fecha, hora y el número de entrada o folio, en todos y cada uno de los ejemplares de la solicitud, de los cuales uno será devuelto al interesado como acuse de recibo; utilizándose en la práctica, una boleta o volante en la cual se acusa el recibo de la solicitud, la cuál será necesaria para la devolución del documento presentado.

Para el caso de pedimentos o requerimientos de algunas autoridades, al caso concreto, cuando solicitan la inscripción de cédulas hipotecarias, anotación de embargos, secuestros, providencias precautorias, suspensiones provisionales o definitivas en materia de amparo, o informes sobre el estado de una finca o sobre actos realizados por el Registrador por haber sido interpuesta demanda en su contra, el procedimiento registral

se inicia con la remisión de los documentos por medio de notificador, por correo y en algunos casos haciendo uso de la vía telegráfica; lo mismo para el caso de hacer del conocimiento del Registro Público, alguna determinación dictada, a fin de que se proceda en cuanto a derecho.

En los supuestos relacionados anteriormente, el oficial de partes recibe el documentos sin la utilización de boleta o volante, ya que al utilizarse el servicio postal, las piezas se envían certificadas y con acuse de recibo, siendo en la tarjeta manejada por el correo donde el oficial de partes estampa su firma, el número de folio y la marca del fechador. En estos casos, se deberá proceder a la realización del trámite con la prontitud que el solicitante lo requiera, pues existen términos de ley para su cumplimentación, y estos se vencieran se incurriría en responsabilidades civil o de carácter penal.

c) ANOTACION EN EL LIBRO DE ENTRADAS Y SALIDAS.- Una vez concluida la etapa primera del procedimiento registral, con la remisión del documento por parte de la Oficialía de Partes a la sección correspondiente; se da paso a la segunda etapa del procedimiento, que consiste en la Anotación del acto solicitado en el Folio Diario de Entradas y Trámite o Libro de Entradas y Salidas.

La anotación en el Libro de Entradas y Salidas, es el acto por medio del cual, se toma nota del documento del cual se trata, operación, otorgantes o intervinientes, notario, etc., anotando los datos en cuestión con el objeto de tener un control pleno sobre el documento.

En el Libro de Entradas y Salidas podemos identificar una muy marcada doble finalidad: por un lado, permite un control administrativo detallado sobre los documentos ingresados al Registro, para formular los informes internos requeridos por la Dirección, y por otro lado, verificar que la salida de estos documentos coinciden perfectamente con el número de documentos ingresados y que ambos conserven las mismas características.

Este procedimiento garantiza la Prelación del Registro Público, ya que al utilizarse un reloj con sello fechador, se decide el orden de preferencia de un documento, por la fecha y la hora de presentación, así como el número de orden, no pudiendo alterarse por razón de la continuidad inmediata que se lleva en cada renglón del libro en mención; asegurándose esto con el uso de que cuando existan espacios sin utilizar, sean cancelados por el encargado o por el Registrador en sus verificaciones diarias.

d) DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS.-

Considerado por muchos como un aspecto meramente técnico, la Distribución de los Documentos es el acto por medio del cual, se ponen a disposición del Registrador los documentos para que se realice la calificación registral y fiscal, así como para que se realice la inscripción o cancelación correspondiente en los libros respectivos; es de notarse la importancia de esta fase del procedimiento, para el exacto funcionamiento de la maquinaria registral, sobre todo teniendo en cuenta que pese a que se trata de una simple medida de organización interna, los efectos prácticos que conlleva son primordiales.

e).- CALIFICACION REGISTRAL.- Entendida como el acto por medio del cual se define cual es el camino a seguir para la inscripción o cancelación de un documento, así como para dar respuesta a una solicitud, implicando un exámen detallado de los actos ya inscritos que guarden relación con el acto a inscribir; emitiéndose con ello un dictámen pormenorizado referente a la procedencia o improcedencia de la inscripción.

Contenida en todos los ordenamientos legales en materia de Registro, como una obligación y

responsabilidad exclusiva del Registrador, en algunas oficinas del país, debido al cúmulo de trabajo que recibe diariamente la Institución, esta función se delega en personal que debe ser altamente capaz, debido a que una sola persona no podría atender esta función tan importante en materia registral.

Al respecto del procedimiento que debe seguir la Calificación Registral, son apreciables una serie de principios o pasos a seguir en su realización:

a) Confrontación de los documentos con sus antecedentes registrales, esto es: como ya lo hemos dicho, un examen detallado de los actos inscritos con antelación, para verificar la correspondencia de los primeros, con el acto a inscribir.

b) Verificación de que el acto o actos a inscribir se ajusten a derecho y a las disposiciones legales sobre la materia, es decir: no será por ningún motivo inscribible un acto jurídico que vaya en contra de las leyes.

c) Ordenamiento en cuanto a jerarquía, de las normas aplicables al acto concreto, esto es: aplicar en cierta medida una consecución de los actos a inscribir en atención a su importancia, fundamentándose para ello en las leyes y normas jurídicas del derecho Mexicano.

d) Determinación por escrito sobre una posible negativa para proceder a inscribir el documento presentado, haciendo una exposición jurídica de los motivos que lo impidan, o realizando un informe detallado de los anexos que falten para cumplimentar la procedencia material de la inscripción.

Llevando a cabo una detallada aplicación de los principios anteriores, se podrán señalar todos los errores, omisiones, inexactitudes, falta de formalidades o vicios posibles, que pueda tener el documento que se pretenda inscribir.

f).- CALIFICACION FISCAL.- Entendida como el análisis de la naturaleza de los documentos a inscribir y los actos en ellos consignados, para cuantificar el monto de los derechos a pagar, con arreglo a las Leyes Fiscales aplicables al caso concreto.

Al igual que en el Estado de Mexico, en la mayor parte de las oficinas registrales existentes en las diversas Entidades Federativas, se requiere indispensablemente que el documento se encuentre Calificado Registralmente, para poder llevar a cabo la Calificación Fiscal del mismo.

Un elemento vital para la cotización de los derechos que causará el acto a inscribir, lo es el que se hayan cubierto los impuestos referentes al acto mismo que ha sido protocolizado por el Notario, por lo cual el Calificador Fiscal tiene la obligación de exigir la comprobación de que los inmuebles objeto del acto jurídico a inscribir, se encuentren al corriente en el pago del Impuesto Predial, del Impuesto Sobre Traslación de Dominio y del Impuesto Sobre la Renta. Para lo cual los Notarios Públicos al momento de autorizar en forma definitiva, ya sea contratos, convenios, resoluciones administrativas, resoluciones judiciales o cualesquiera otra operaciones de predios ubicados en el Estado de México, lo harán con la consiguiente obligación de tener en su poder las constancias relativas a la comprobación de estos hechos.

Al igual que con la Calificación Registral, la Calificación Fiscal es función exclusiva de los Registradores, pero se delega esta función en un Calificador Fiscal, que debe reunir toda la capacidad y conocimientos necesarios para llevar por buen camino esta fase del procedimiento registral.

En cuanto al pago de los derechos a que obliga la Calificación Fiscal, esta debe entenderse como una contraprestación, debido a que del cumplimiento de esta obligación, se deriva el cumplimiento de la prestación.

consistiendo ésta, en la inscripción del acto jurídico que se pretende registrar.

Como una excepción a la contraprestación explicada en renglones anteriores, el Ejecutivo del Estado podrá en uso de sus facultades, conceder exenciones totales o porcentuales sobre el pago que cause un documento a inscribir, verificando el Calificador Fiscal, que la exención se encuentre vigente, en concordancia con los actos en que se pretenda hacer valer, los términos en los cuales esta concedida y la fecha de presentación del documento.

Tratando de aclarar un poco el sentido de la Calificación Fiscal, se anexa un machote de Liquidación Fiscal utilizada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio adscrito a los Municipios de Tlalnepantla y Atizapán, en el Estado de México.

g).- EJECUCION DEL ACTO SOLICITADO.-

Interpretada como la fase del procedimiento donde se cumple con la esencia del acto registral, consiste en la ejecución del acto solicitado, ya sea: inscripción, cancelación, certificación o constancia, con lo cual se da fin práctico a la función registral.

Por cuanto a la forma de llevar a cabo esta inscripción, por motivos de economía documental y procesal, no procediéndose a realizar una transcripción literal del documento, sino realizando un extracto del contenido del acto inscribible, el cual contendrá los datos esenciales que dan forma, validez y procedencia al acto que lo motivó, y cuando el documento contenga varios actos a inscribir, se procederá sucesivamente, conteniendo tantos antecedentes numerados como sea necesario.

h).- DEVOLUCION DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.-

No comprendida por algunos autores dentro del Procedimiento Registral, la Devolución del Documento al Interesado consiste en la entrega material del acto solicitado, una vez concluido el procedimiento de inscripción, previa firma de recibido en el Libro de Entradas y Salidas y contra la entrega de la Boleta de recepción expedida por el Registro Público como constancia de tramitación del documento, con lo cual se verificará el exacto cumplimiento de la función registral.

4.- LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

a).- PUBLICIDAD MATERIAL.- El Registro Público de la Propiedad tiene una finalidad primordial: LA PUBLICIDAD, y como tal, en su acepción Material, es ese sentido de publicidad que se da a los actos configurados como Modificaciones, Transmisiones, Constituciones y Extinciones del dominio de los predios y sus derechos reales, dando forma a una Prueba Plena en favor de su titular, al mismo tiempo que le proporciona con esto seguridad jurídica, facilitando el tráfico inmobiliario.

b).- PUBLICIDAD FORMAL.- En su acepción formal, la publicidad se configura en ese derecho a que tiene toda persona de conocer el contenido de los asientos registrales, para lo cual el Registro Público de la Propiedad tiene instrumentados una serie de mecanismos, los cuales consisten en:

Consulta de Libros.- Con fundamento en el Artículo 2853 del Código Civil Vigente para el estado de México que reza: "... Art. 2853.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con

las inscripciones que estén archivadas...".

Expedición de Certificados.- En ejercicio de la fé pública registral, el Registrador podrá extender Certificaciones en las cuales hará constar el contenido de los Libros del Registro.

Continúa rezando el artículo 2853 del Código en mención "... También obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas..."

Cumplimentando de esta forma y en atención a nuestro Código Civil, la función preponderante de PUBLICIDAD que tiene el Registro Público de la Propiedad.

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

1.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es una INSTITUCION ADMINISTRATIVA, cuya finalidad primordial es de dar publicidad a los actos que conforme a la ley la requieren, salvaguardando así los derechos de las personas al inscribirlos en esta institución.

2.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se ha cimentado sobre un orden y sistema positivo, manteniendo siempre con firmeza la voluntad de entender que todo fin esta sujeto a seguir un proceso, es decir, a los actos y formas que hagan factible la realización de la inscripción.

3.- Esta institución ha evolucionado notablemente debido a sus sistemas, técnicas y elementos organizativos, producto e la experiencia obtenida de la práctica constante, así como de las ideas generadas por estudiosos en la materia, con la finalidad de lograr un sistema infalible de información y veracidad en los documentos que se inscriben.

4.- En esta sociedad en que se percibe la angustia infinita de una super-población, de una fatal amenaza del hombre contra el hombre mismo, y en donde por multiplicidad de factores se ha gestado un acentuado materialismo, como única esperanza para hacer frente a los gravísimos problemas que

generan los conceptos antes señalados, es imperativo el actuar humano dentro de los estrictos moldes, que le faciliten no solo el orden sino también la previsión, empero esto último no bastaría si no se tuviera como punto de partida la organización y el método para esos objetivos, en donde especialmente el éxito de la función registral depende en su mayor parte del orden y sistema que se utilicen.

5.- Por objetivos del Registro Público de la Propiedad, se mencionan los siguientes el de registrar los actos jurídicos previstos por la ley para otorgarles publicidad frente a terceros, estableciendo así seguridad jurídica a los derechos, posesiones y a la propiedad inmobiliaria pública y privada a sus anotaciones, modificaciones y gravámenes y a la existencia y reforma de las personas físicas y morales y a todo aquello que para los mismos prevén las leyes respectivas.

6.- Podemos señalar como funciones específicas del registrador las siguientes

- a) Vigilar y controlar el personal a su cargo.
- b) Coordinar las funciones asignadas a los departamentos.
- c) Asesorar y orientar al público sobre el trámite de titulación y matriculación de la propiedad.
- d) Autorizar mediante su firma la documentación de

importancia como son la inscripción de documentos públicos, las certificaciones, las cédulas hipotecarias así como las anotaciones de embargos judiciales.

f) Ordenar en su caso, la reposición o restauración de los libros y documentos deteriorados, destruidos o extraviados.

7.- En todos los casos la inscripción o asiento, anotación o cancelación, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto, produciendo con ello la publicidad requerida para la seguridad ante terceros.

8.- A pesar de la evolución y organización del Registro Público de la Propiedad, de forma personal considero que existe un gran deficiente en cuanto a la información expedita al público en lo que se refiere a la consulta de asientos, anotaciones, índices o apéndices, los cuales nos llevan a la situación jurídica de los inmuebles inscritos en la institución que se analiza en este trabajo.

9.- Atento a la conclusión anterior, considero de esencial importancia, crear un DEPARTAMENTO DE CONSULTA INMEDIATA computarizado en el cual con señalar el número de lote y manzana, así como el fraccionamiento y municipio, se obtengan los datos verídicos de la actual situación jurídica del inmueble.

10.- Desde el punto de vista judicial, cabe hacer mención que el Registro Público de la Propiedad, cumple la función de prevenir la posible comisión de delitos, que entrañen la anarquía de la propiedad territorial y disminuir el volumen de conflictos judiciales que se ventilan ante los tribunales.

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

Benitez Manclien, Bartolome. Leves Hipotecarias y Registrales de España. Editorial castilla. Madrid España 1974.

Bravo Ugarte, Jose. Historia de México tomo I. editorial Jus. S.A. México 1960.

Campuzano y Horma, Fernando. Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria, tomo I. segunda edición, Ed. Reus. Madrid España 1925.

Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, octava edición, Ed. Porrúa S.A. México D.F. 1984.

Código Civil del Estado de México, quincuagesima edición, ed. Porrúa, México D.F.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, Ed. Sista S.A. de C.V. julio de 1994.

Escobar Fornos, Ivan. Introducción al Derecho Inmobiliario Nicaraguense, Ed. Centro de Reproducción B.C.N. Nicaragua 1979.

Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, tomo I, segunda edición, Ed. Porrúa S.A. México 1984

Flores Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano, segunda edición, Ed. Esfinge S.A. México D.F. 1968.

Gonzalez y Martinez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Publicaciones del ministerio de justicia, Madrid España 1956.

Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebudilla, Francisco de Asis. Derecho Inmobiliario Registral. Libreria Bosch, Barcelona, España 1977.

Landaria Caldentey, J. Legitimación y Apariencia Jurídica, Ed. Bosch. S.A. Barcelona. España. 1952.

Ley del Notariado del Estado de México.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad, Asociación Nacional del Notariado A.C. México. 1980.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México, primera edición. U.N.A.M. México, 1983.

Pérez Lazala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. de Palma. Buenos Aires, Argentina, 1965.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México.

Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario, séptima edición. Ed. Bosch, Barcelona, España, 1979.

Sanchez Colín, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, tercera edición, Ed. Porrúa S.A. México, 1985.

Sanz Fernández, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario, tomo II, instituto editorial Reus, Madrid, España, 1953.