



162
UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON

**EFFECTOS JURIDICOS
DE LOS ASIENTOS DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

VICTOR MANUEL GOMEZ FLORES

FALLA DE ORIGEN

SAN JUAN DE ARAGON, 1995



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**EFFECTOS JURIDICOS DE
LOS ASIENTOS DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

A mis queridos padres, Don Felipe Gómez Peñaloza y Doña Guillermina Flores de Gómez, muchas gracias por su ejemplo de superación, fortaleza, amor y honestidad.

A ustedes, mi más profundo agradecimiento y respeto.

A mis hermanos Felipe, Carolina y César, mi más sincero agradecimiento por sus fraternales muestras de cariño y apoyo incondicional.

A mi esposa Gloria Liliana, mil gracias por compartir conmigo por igual los éxitos y los tropiezos y, por ser para mí mucho más que mi compañera, a ella mil gracias.

A mi hija Liliana Sicarú, por ser mi más grande alegría y la razón de mis esfuerzos; mi mayor orgullo.

A Javier, Rocío y Pedro, por haberme permitido llamarles amigos.

Al doctor Roberto Olguín García, por haberme auxiliado en la preparación del presente trabajo de tesis, sin el cual difícilmente habría llegado a su culminación.

A nuestra Alma Mater y a la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón; por haberme concedido el privilegio de iniciarme en sus aulas, en el vasto y hermoso mundo de la ciencia y quehacer jurídicos.

**Dormí y soné que
la vida era alegría**

**Desperté y vi que
la vida era servicio**

**Serví y descubrí
que en el servicio**

**se encuentra la
alegría**

R. Tagore

INDICE

"EFECTOS JURIDICOS DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"

INTRODUCCION

CAPITULO I

GENERALIDADES.-

PAGINA

A.	CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	1
B.	ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	9
1.	Grecia	9
2.	Egipto	10
3.	Roma	12
	a) Periodo Primitivo	12
	b) Periodo Clásico	14
	c) Periodo Justiniano	15
4.	Derecho Germánico	16
5.-	España	18
6.	México	22
C.	PRINCIPIOS REGISTRALES	28
1.	Principio de Rogación	29
2.	Principio de Publicidad	31
3.	Principio de Legitimación	33
4.	Principio de Tracto Sucesivo	35
5.	Principio de Legalidad o de Calificación	37
6.	Principio de Consentimiento	38
7.	Principio de Inscripción	39
8.	Principio de Especialidad	43
9.	Principio de Prioridad	44

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-

A.	ASIENTOS	47
B.	INSCRIPCIONES	49
	1. Crítica a la Calificación Legal.....	53
	2. Crítica a la Calificación Fiscal.....	60
C.	EFFECTOS JURIDICOS DE LOS ASIENTOS	65
	1. Constitutivos.....	67
	2. Sistema Torrens.....	69
	3. Declarativos.....	71
D.	ANOTACIONES	78
	1. Crítica a los Procedimientos de extinción de los Asientos.....	83
	2. Necesidad de Reformar el Artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal.....	92

CAPITULO III

DE LA INMATRICULACION DE INMUEBLES.-

A.	PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION	98
	1. La Inmatriculación por la Vía Judicial	102
B.	ANALISIS DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM COMO JURISDICCION VOLUNTARIA	118
	CONCLUSIONES	122
	BIBLIOGRAFIA	

INTRODUCCION

El hombre, ser máximo de la creación, causa y fin de todas las cosas se ha conjuntado por miles de años con sus congéneres hasta crear sociedades tan variadas y complejas como la nuestra. Sin lugar a dudas no hubiese llegado al actual grado de civilidad sin el auxilio de ese fenómeno social al que hemos llamado Derecho.

Esta herramienta ha sufrido cambios tan variados como la sociedad misma, cambios que en toda forma implican una evolución hacia la mejor convivencia humana.

El Derecho Registral que tal es la denominación que recibe en nuestro país la rama del derecho, que regula la vida y el comportamiento de la Institución Registral no podía ser la excepción y ha sufrido desde 1870 año de su nacimiento en nuestro país modificaciones en respuesta a los mayores requerimientos de la constante demanda de seguridad y publicidad registral; que con motivo del creciente tráfico inmobiliario reportan principalmente las grandes urbes de nuestra nación, sin embargo, tales cambios no han sido suficientes y se hallan rezagados respecto de las demandas que la sociedad reclama a la Institución Registral.

Para la realización del presente trabajo me he abocado al estudio de la institución registral y su procedimiento para poder entender la materialización final de la función del registro: -El asiento Registral-

Al hacerlo he sido motivado por el quehacer diario en la institución, pues en el ejercicio de la función notarial y litigiosa es de gran importancia conocer la práctica del derecho registral.

Al abordar el tema hemos querido ofrecer a los interesados en el quehacer jurídico una sencilla carta de presentación, al amplio mundo en que vive la práctica del derecho registral.

El presente trabajo de investigación finalmente pretende aunque modestamente incentivar el estudio del derecho registral a aquellos que en cualquier forma se hallen imbuidos en la práctica jurídica registral, de tal suerte que si logro motivar en ellos la crítica y la discusión, habré cumplido con el más caro anhelo que me he propuesto al elaborarlo.

CAPITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

GENERALIDADES

A. CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El Reglamento del propio Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de la Federación el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, en su artículo primero establece: *"El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros"*. El connotado jurista y Notario Don Bernardo Pérez Fernández del Castillo al respecto nos refiere: "El Registro Público de la Propiedad es una Institución Administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del Estado Jurídico de la

Propiedad y Posesión de los Bienes Inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles".¹⁾

Por los elementos que nos aporta la definición del maestro Guillermo Colín Sánchez, debe ser incluida en los siguientes términos: El Registro Público es una Institución dependiente del Estado (Poder ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en síntesis la seguridad jurídica".²⁾

De las anteriores definiciones se desprenden los siguientes elementos:

¹⁾ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, DERECHO REGISTRAL, P. 61
²⁾ Guillermo Colín Sánchez. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, P. 13 y 14.

a).- **Es una Institución Administrativa dependiente del Ejecutivo:** Porque depende del Departamento del Distrito Federal y es el jefe de este quien designa al Director de la Institución.

b).- **Es público:** Porque en cumplimiento de su función de publicidad es la encargada de poner a disposición de los terceros la información que obre en sus asientos.

c).- **Proporciona publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil:** Porque es en el ámbito del Derecho Civil en donde viven los actos a los que garantiza seguridad jurídica el Registro.

d).- **Da seguridad jurídica:** Porque es a través de la Ley y por medio de procedimientos legales como logra sus fines publicitarios y de legalidad.

Para el cabal cumplimiento de sus fines la Dirección del Registro Público cuenta según el artículo tercero del propio reglamento con las siguientes dependencias:

I.- Dirección: Es en el director precisamente donde se deposita la fe pública registral, que ejerce a través de los registradores y demás personal; además coordina las actividades registrales y conoce de los recursos de revisión que en contra de las resoluciones de los registradores interpongan los inconformes.

II.- Subdirección: Que se encarga de controlar y supervisar las diversas secciones y suple al Director cuando se ausente.

III.- Cuerpo de auxiliares: Encargado de revisar las labores de inspección, control y realiza estudios tendientes a mejorar el sistema operacional de la Institución.

IV.- Oficina Jurídica: Interviene en los asuntos en los cuales se halle implicado el Director y proporciona asistencia técnico-jurídica al personal esto es; que deniega o confirma las determinaciones que con motivo de la calificación emiten los registradores.

V.- Oficina Administrativa y de Control: La función de esta es la de formular el proyecto del presupuesto anual, de los estudios contables de la Dirección, inventarios y de más aspectos relacionados con sus funciones.

VI.- Oficina de Oficialía de Partes: Cuya función es muy importante pues es la encargada de recibir los documentos que ingresen al Registro y es la que diariamente cierra el folio de entrada y trámite, turna los documentos a la Oficina correspondiente y provee lo necesario, para la entrega de documentos cuyo trámite ha sido agotado.

VII.- Oficina de Calificación e Inscripción: Es en esta donde descansa la labor máxima del Registro pues se encarga de recibir los documentos para su análisis y de ser procedente realizar la inscripción y que en caso contrario remite el documento a la Oficina Jurídica para la aclaración o confirmación de la calificación.

VIII.- La Oficina de Certificación e Indices: Tiene como función la de expedir todas las certificaciones que con motivo del ejercicio de la publicidad le soliciten los interesados además de que integra los Indices.

IX.- Oficina de Boletín Publicaciones y Estadística: Cuya labor consiste en la redacción y tiraje del boletín de la Institución, razón por la cual mantiene una estrecha coordinación con las demás secciones, así como la de publicar los estudios que en la materia y en los que de cualquier forma participe el Registro Público.

X.- Oficina de Implementación Técnica: Es la encargada de proveer la asistencia necesaria para el funcionamiento de los recursos electrónicos, eléctricos, de computación y los que se introduzcan a efecto de mantener el buen funcionamiento del equipo con que la Institución cuente.

XI.- Oficina de Coordinación de Actividades Culturales Sociales y de Difusión: Su labor es la de armonizar las relaciones de la Institución con todas las personas que directa o indirectamente realicen alguna actividad registral, además de que debe mejorar la imagen de la Institución, así como mantener el inmueble en buen estado y proveer lo necesario para su mantenimiento y conservación.

XII.- Oficina del Archivo de Notarias: Que no comentaremos por ser motivo de otra Institución y procedimiento.

XIII.- Biblioteca y Archivo: Tiene por función la de concentrar, conservar, ordenar la bibliografía, apéndices y libros de inscripciones y de literatura registral, que la Institución tiene en su acervo. Cabe hacer mención que con fecha 5 de agosto de 1988, se publicó otro Reglamento para el Registro y que este en su Artículo Cuarto transitorio, abrogó el de 1980 que es el que menciona las anteriores oficinas, este reglamento de 1988 es omiso en cuanto a ellas y en el se establecía que la Institución estaría a cargo de un Director General, quien se auxiliaría de registradores, en área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento del Distrito Federal, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Dicho manual no ha sido expedido y por tal virtud consideramos vigente en cuanto a organización del Registro el Reglamento de 1980, por lo anterior se hace urgente que el manual de organización sea publicado a la brevedad pues no es posible que se halle el Reglamento detenido por falta de él.

Analizados los anteriores conceptos podemos decir que *"El Registro Público Inmobiliario o de la Propiedad"* es la Institución Pública y Jurídica, dependiente del poder ejecutivo que tiene por objeto regular y dar publicidad a la registración de inmuebles y con ello ofrecer seguridad jurídica, esto desde luego dentro de un marco de legalidad encaminado a asegurar un sano tráfico inmobiliario".

B. ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

1. G R E C I A

Las formas de transmisión de la propiedad para el pueblo griego implicaban la celebración de una ceremonia que consistía en el llamamiento de los vecinos para testificar el acto y recibiendo por tal testificación una recompensa además de que anunciaban la transmisión mediante pregones o anuncios expuestos en lugares públicos, en algunos lugares de la Grecia antigua los actos transmitivos o constitutivos de derechos reales eran grabados sobre

grandes placas de mármol, que se exhibían en lugares públicos, *"En Atica y otros lugares la hipoteca era grabada en tablas de madera llamadas horoi, colocadas en el propio fundo, tales contenían las indicaciones necesarias para informar a los terceros de los gravámenes que recaían sobre el inmueble"*.³⁾ Asimismo González y Martínez expresa: "Debe reconocerse que los horoi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios grabados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros."⁴⁾

2. EGIPTO

³⁾ Víctor Manuel Lechuga Gil, **TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**, P. 19

⁴⁾ Citado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit., P. 4.

En este pueblo la publicidad registral proporcionaba gran seguridad al tráfico inmobiliario, en virtud de que redactaban documentos en escribanías especiales denominadas grafeias, o en oficinas llamadas agoranomeia, que eran atendidas por empleados especializados conocidos como agoranomos, en las primeras no eran tan estrictos como en las segundas en donde se cercioraban de la legitimidad del enajenante, los documentos de una y otra eran registrados previo pago de los impuestos y eran inscritos en el registro fiscal llamado *Tamiani*, en el cual se le asignaba un número tan luego se cumpliesen las obligaciones fiscales, tal inscripción recibía el nombre de *Anagrafe* o *Katagrafe*, pero fue bajo la influencia romana que el sistema egipcio alcanzo el más grande auge en cuanto a organización se refiere, pues se instituye "En Alejandria la *Bibliozekai*, en la cual se centralizaba la actividad registral, y además contaban con la *Bibliozekai Eghteseon* que era el archivo central de la comarca, una oficina de información inmobiliaria que guardaba una colección de documentos de bienes inmuebles que componían el registro, los documentos de enajenación solo podían ser

otorgados previa expedición, por el registro de un permiso para el otorgamiento, así la redacción del katagrafe notarial ha de ir precedida de una instancia, prosaggelia, en virtud de la cual el bibliofilakes expedía previo examen del registro para comprobar la titularidad del enajenante".⁴⁾

3. ROMA

Dentro de esta civilización conviene distinguir tres etapas:

- 1) El período primitivo.
- 2) Período clásico.
- 3) Justiniano.

1) PERIODO PRIMITIVO

Era esencialmente formalista, la transmisión de los bienes tanto muebles como inmuebles se fundaba principalmente en la mancipatio y la injure cessio. La primera tenía aplicación a la res

⁴⁾ Víctor Manuel Lechuga Gil, Op. Cit., P. 20.

mancipi y la segunda a la res nec Mancipi, y tanto una como otra constituían modos civiles de adquirir la propiedad. La Mancipatio era un negocio jurídico bilateral, el cual consistía en la aprehensiva de la cosa en presencia de 5 testigos, seguida por la expresión de las palabras solemnes. Otros elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador (librepenz) la misión de los testigos era la de dar fe del negocio jurídico celebrado pero sobre todo garantizar con su presencia el derecho de disposición del transferente, razón por la cual solían ser testigos los vecinos, que eran los que mejor conocían la situación, **"el pesador no era funcionario del estado sino que era el encargado de representar mediante el metal el precio pagado por el adquirente, ante la presencia de los concurrentes, pero tal transmisión solo era eficaz respecto de los terrenos localizados dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con estos, esclavos y animales y solo se celebraban entre romanos"**.⁶⁾

⁶⁾

Ibíd., P. 21

La *injure cessio* era un modo de adquirir la propiedad que hacía nacer la propiedad civil aun sobre cosas *res nec mancipi* y consistía en una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que en la *mancipatio*, tocando la cosa, pero este trámite se efectuaba ante el Magistrado en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos, la declaración del adquirente ante la cual el enajenante guardaba un silencio formal absteniéndose de contestar no obstante la intimación del funcionario, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del Magistrado; era mejor un proceso, judicial sin contención litigiosa, pues las partes sabían de antemano lo que tenían que hacer.

2) PERIODO CLASICO

Este período se caracteriza por el desapego a las formalidades publicitarias en las transmisiones. La *mancipatio* y la *injure cessio*

quedaron relegadas a 2º término predominando la entrega de las cosas sin formalidad alguna y constituyendo la traditio, sin embargo aparecen en esta etapa otras instituciones de publicidad inmobiliaria como la insinuatio la cual se concretó a las donaciones de cierta cuantía, y se constituían por un acto consistente en los siguientes elementos:

- 1) Consignación por escrito.
- 2) Tradición ante testigos, y,
- 3) Toma de razón en el registro, aunque este elemento era el que constituía la insinuatio y tenía como finalidad establecer un medio de comprobación.

C) PERIODO JUSTINIANO

Este proceso fue producto de las reformas de Justiniano al terminar con la distinción entre las res mancipi, además de establecer para la transmisión de inmuebles, el requisito de la escritura y apoyar en gran forma la practica de que tales transmisiones fueran indicadas en la 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 cancillerías de los tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y la registración que se hacía era esporádica y solo tenía efectos probatorios. **"Abolida la diferencia entre res mancipi y res nec mancipi, basta la intención, el con sentimiento de las partes, y la puesta en posesión de la cosa para que la transmisión se considere consumada. Con esto nos aproximamos a las formas propiamente contractuales del negocio jurídico".** ⁷⁾

4. DERECHO GERMANICO

En el Derecho Germánico existían 2 formas de publicidad semejantes a las romanas de la mancipatio y la injure cessio, la primera es una forma solemne de transmisión inmobiliaria efectuada con determinadas fórmulas y ritos, ante la asamblea

⁷⁾

Victor Manuel Salas Cardoso. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU PROYECCION EN EL ESTADO DE MEXICO, p. 7

popular y en virtud de cuya solemnidad el adquirente recibe del transmitente la titularidad de la cosa (gewere). La segunda forma solemne es de carácter judicial de gran semejanza con la injure cessio romana y consistía en la entrega material de la cosa (auflassung) que tenía lugar ante la autoridad judicial y ante quien se desarrollaba un proceso ficticio, salvo que en esta, la intervención judicial en la transferencia inmobiliaria representa un progreso frente a la forma anterior.

En ambos casos se tomaba nota en un libro de registro y que consideramos es el verdadero antecedente de el sistema registral en forma pública, según el Licenciado Don Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "la Gewere y el auflassung, eran las formas de transmitir la propiedad, la Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega de la cosa al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante. El auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero al igual que la injure cessio era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se

allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En la extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial".⁸⁾

En este último podemos hablar que tenía efectos constitutivos y a los que nos referiremos con mayor amplitud al analizar los efectos de las inscripciones.

5. ESPAÑA

Siendo de la península Ibérica de donde directamente recibimos nuestra tradición jurídica haremos especial mención 2 etapas: La España bajo el dominio romano en la cual a partir del siglo II D.C. el derecho romano adquiere vigencia absoluta pero no de manera pura pues la dominación no terminó con las costumbres españolas. La "Lex Malacitana" nos ofrece un ejemplo de modelo de registro de contratos, el fuero de Alcalá de Henares exigía que la compraventa de bienes

⁸⁾ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit. P. 9

raíces se hiciera constar por escrito publicando su contenido en día domingo con el objeto de que la población se enterara de sus términos. El fuero de Alcalá de Tormes establecía que la robración que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura; se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

El fuero de Plasencia ordenaba que quien quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la Ciudad. Realmente el verdadero período en el que podemos hablar de un sistema registral se inicia con la entrada en vigor de la real pragmática de Carlos III del 31 de Enero de 1768, la que contenía: La organización de los oficios o contadurías en la cabeza de partido, así como las de jurisdicción, en ellas se llevaban los libros necesarios para la toma de razón, misma que estaba a cargo de los escribanos de ayuntamiento. Los libros debían estar debidamente encuadernados, foliados y custodiados en las casas consistoriales; además de llevarse un libro índice, en tales libros e Indices se tomaba razón de las

contribuciones, ventas de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgos y en especial las hipotecas.

La real pragmática de 1768, recibió fuerte proyección al promulgarse el Real decreto de 1829 que introdujo el llamado Impuesto de hipotecas, que a su vez fue reformado por el Real decreto de 1845 ambos documentos constituyen antecedente directo de la ley hipotecaria de 1845.

Consideramos importante reproducir el texto de otra de las primeras manifestaciones propiamente registrales y que corresponde a la Pragmática de Don Carlos I, que en realidad fue dictada por su madre Doña Juana denominada la loca y que en sus términos decía:

"Por cuanto nos es hecha relación, que se excusarían muchos pleitos, sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo cual

encubren y callan los vendedores; y por quitar los inconvenientes que de esto se siguen, mandamos que en cada Ciudad, Villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona, que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas; y que no se registrando dentro de seis días después que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzguen conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor, aunque tenga del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta, a pedimento del vendedor".⁹⁾

En la primera pragmática, la de Carlos III se aprecia una clara intención de allegar fondos al fisco.

Otro antecedente importante pero más reciente es el proyecto de Código Civil de 1836 el cual exigía la inscripción en el Registro para que se constituyera la hipoteca, haciéndose extensiva a los

⁹⁾ Citado por Víctor Manuel Lechuga Gil. Op. Cit., P. 31

títulos traslativos de dominio en 1843, empero fué en febrero de 1946 cuando se aprobó el texto de la Ley Hipotecaria que actualmente rige.

6. MEXICO

Entre las más destacadas disposiciones que regularon el Derecho de Propiedad en la nueva España fué la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la audiencia el 27 de septiembre de 1784. Consta de 27 puntos entre los más importantes cabe señalar los siguientes:

"VI.- Será obligación de los escribanos anotadores y justicias receptores, en defecto de aquellos, tener ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada una de los pueblos de su Distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes

raíces o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practican en sus protocolos; y si los bienes raíces o tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distrito o partidos, se registrará en cada uno o el instrumento en que se hipotequen.”

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

derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas.”

“X.- Ejecutado el registro, pondrá el escribano anotador en el instrumento exhibido, lo siguiente: Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy, y concluida con la fecha: La autorizará con firma entera, y los jueces receptores con firma y testigos de asistencia: devolverá el instrumento a la parte a fin de que si el interesado quisiere exhibirlo al escribano originario ante quien se otorgó, para que anote en el protocolo estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual este obligado a advertirlo en dicho protocolo, sin llevar por estos derechos.” ¹⁰⁾

En tales disposiciones podemos observar claramente la enorme similitud que guardan estas, con las actuales reglamentaciones en materia registral, y no se observa alguna discrepancia importante; de hecho los citados preceptos se siguen

¹⁰⁾ Gregorio Romero González, CIEN AÑOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE TOLUCA, P. 78

aplicando en la practica registral y notarial; empero, no fue sino hasta el 20 de octubre de 1853 durante un período presidencial de Antonio López de Santa Anna cuando se dictó una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, y más que reglamentar en cuanto al fondo la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad se reduce a regular el oficio de hipotecas como un encargo vendible al mejor postor.

Más tarde según decreto de 3 de junio de 1861 que en su artículo 1o. creó una figura que en nuestro país todavía tiene aplicación y en la cual se otorgaba a los jueces de primera instancia, de lugares en donde no existían oficiales de hipotecas la facultad de serlo por receptoría; posteriores a tal decreto hubieron otros pero que por su contenido son irrelevantes para el estudio de la materia que nos ocupa y estos fueron entre otros: La Ley del 29 de septiembre de 1853 y el decreto de 4 de febrero de 1854.

Sin embargo en nuestro país no se elaboró una legislación especial sobre el registro público de la propiedad y siempre estuvo de hecho aun en nuestros días se halla regulada por los Códigos Civiles de los Estados de la República, y algunos como el proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, Reglamentó la Institución del Registro Público de la Propiedad. en sus artículos del 1758 al 1761, los cuales recuerdan a la legislación de la materia del Código de Napoleón, este proyecto no fue aprobado y por tal razón jamás entró en vigor.

Sin embargo el acontecimiento que dió pie y entrada a la legislación en materia registral de una manera formal y técnicamente superior a cuantas existían fue el Código Civil de 1870, que don Benito Juárez encomendó a Don Justo Sierra O'Reilly por conducto del Ministro de Justicia, Licenciado Manuel Ortíz; el Maestro Sierra se inspiró para su elaboración en codificaciones de Francia, Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza,

Friburgo, Argovia y en mayor medida en el Código Civil Español, del jurisconsulto Don Florencio García Goyena.

La aprobación de tal codificación fue interrumpida por la intervención francesa de 1863, pero una vez instaurado el imperio don Maximiliano de Habsburgo ordenó se terminara el estudio del proyecto.

El Código Civil del Imperio Mexicano se componía de tres libros, el primero **"De Las Personas"**; el segundo **"De Los Bienes de la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones"** y el tercero de **"Las Sucesiones"**, que no vio la luz debido al derrocamiento del Imperio e instauración de la República.

Así pues, una vez revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto de 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el 1o. de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, y en el cual se da una estructura al Registro Público de la Propiedad y naturalmente, se cambia también el sistema de oficio

vendible y renunciable, se habla ya de registradores con capacidades, se procura que el registrador tenga cierta cultura de tipo jurídico y se le encomienda una misión que consideramos es la que más enaltece al registrador, la misión de la calificación pública jurídica. ¹¹⁾

C. PRINCIPIOS REGISTRALES

En el estudio del derecho hay una clara tendencia de agrupar los conceptos en normas de carácter absoluto y fundamental que son verdades generalmente aceptadas como normatividades aplicables a ciertas instituciones, dichas normas de carácter absoluto son los llamados principios.

En cuanto al derecho registral, existen tales principios que rigen la institución que nos ocupa, Ramón Roca Sastre los define como resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario o registral en una serie

¹¹⁾ Manuel Borja Martínez. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA, P. 116 y 117

sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema. ¹²⁾

Por nuestra parte los definimos como "La serie de normas fundamentales, que rigen el sistema registral, y que son rectoras de la institución".

En nuestro sistema de derecho se le atribuyen los siguientes principios a la función registral:

1. PRINCIPIO DE ROGACION

"El principio de Rogación describe la iniciativa del sujeto interesado tendiente a obtener el asiento registral del título que presenta a ese efecto" ¹³⁾. Es decir que para operar el sistema registral siempre debe mediar una solicitud formal es decir por

¹²⁾ Ramón María Roca Sastre, INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO, P. 149.

¹³⁾ Antonio R. Coghlan, TEORIA GENERAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, P. 105

escrito presentada por quien tenga interés jurídico en activar la función registral.

Esto tiene una razón de ser y es que no obstante que el Registro Público de la Propiedad, es una institución de orden público, cobija intereses de naturaleza particular y la ley exige que sean estos quienes echen a andar la maquinaria registral.

El Licenciado Lechuga Gil en su obra sostiene que no es necesaria una petición por escrito, ni siquiera esa petición debe ser verbal dirigida al registrador, bastará, sigue diciendo que un documento sea presentado para su inscripción, el registrador asentará con tinta una razón en el mismo, haciendo constar el día y la hora de presentación y la persona que lo presente.

Empero consideramos que tal apreciación es del todo errónea en virtud de que al presentar cualquier documento tal como: testimonio notarial, certificación, resolución judicial, aviso

preventivo, etc. siempre se formula una liquidación de cobro de derechos y/o una solicitud que por ello implica una petición escrita.

2. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

La institución registral nació de la necesidad de los ciudadanos de conocer con certeza la titularidad o estado jurídico de un bien inmueble, y para tal efecto se concibió al Registro Público de la Propiedad como la institución encargada de recabar tal información y proporcionar a los terceros una base fidedigna de consulta que es indispensable en una sociedad imposible de desarrollarse sin el tráfico inmobiliario que implica una sociedad sedentaria como la nuestra, ya que sin su existencia no sería posible conocer la situación jurídica real de los bienes inmuebles, halla este principio sustento en el numeral 3007 del Código Civil del Distrito Federal, el principio que nos ocupa puede ser analizado desde dos puntos de vista; el formal y el material.

El primero se refiere a que cualquier persona tiene derecho a consultar los asientos del Registro Público de la Propiedad y a obtener las certificaciones relativas a los mismos.

Y en cuanto a su aspecto material se debe entender como los derechos que otorga la inscripción, y que son: la presunción de su existencia y la oponibilidad frente a otro no inscrito, en tal caso hablamos de tercero registral que es la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como titular del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y una vez inscrito su derecho tiene oponibilidad y preferencia a cualquier otro posible titular con derecho anterior pero no inscrito; este principio halla su base en los numerales 3007 y 3009 del C.C. para el D.F.

Respecto de la publicidad en el sentido formal del concepto, considero que esta se transgrede en el Distrito Federal al hacer de la consulta de asientos en libros o folios motivo de cobro de derechos y en proporción tan grande que en muchos casos resulta gravoso.

3. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

"Lo legítimo es lo que esta conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica". ¹⁴⁾

Este principio nos orienta respecto de que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el asiento y la realidad extra-registral, halla su fundamento en los artículos 3009 y 3010 de C.C., para el D.F.

Don Ramón Roca Sastre nos refiere a tres sistemas de legitimación registral. ¹⁵⁾

¹⁴⁾ Luis Carral y de Teresa. **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL**, P. 255
¹⁵⁾ Ramón María Roca Sastre, *Op. Cit.*, P. 37

1).- En el primero la realidad jurídica siempre se halla en una situación de privilegio, pues el registro no sirve como instrumento legitimador, es decir solo cuenta el mundo extra-registral.

2).- En el segundo, nos hallamos ante un registro que sirve como un medio absoluto de legitimar la titularidad y no puede ser contradicho por la realidad jurídica, el propietario surge en este sistema como tal, por obra del registro, es decir nace el derecho por medio del registro, en este caso hablamos de un registro constitutivo, pues la inscripción constituye el derecho tal es el caso de registros como en Alemania, Suiza, Panamá, etc.

3).- En este nos hallamos con un sistema mixto en el cual es admisible el registro y el mundo extra-registral, pues el primero ofrece seguridad frente a terceros pero admite la prueba en contrario, permitiendo que prevalezca la realidad jurídica sobre la realidad registral y es aquí donde podemos hablar de principio de

legitimación pues la inscripción en este sistema ofrece seguridad al titular y sin embargo acepta la prueba en contrario.

4. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El Tracto Sucesivo, obedece a la finalidad 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. ¹⁶⁾

Las inscripciones en el Registro Público se llevan a cabo dentro de una secuela entre adquisiciones y transmisiones en la cual debe haber continuidad, es decir solo el titular puede transmitir a titularidad a otro adquirente y este a su vez a otro, existiendo siempre una cadena en la que cada eslabón debe servir para unir a otro.

¹⁶⁾Angel Sanz Fernández INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO, P. 92

Tal principio de tracto solo tiene 2 excepciones y son:

1).- Cuando el registro se creo en 1870 se abrió al efecto la inscripción de posesión o propiedad a los titulares a lo cual se le llamó "primera de la finca"; es en este momento cuando se empieza a aplicar el tracto; y,

2).- Cuando se efectúa una inmatriculación es decir cuando por medio de un procedimiento administrativo o judicial nace una finca a la vida registral, empero existe otro ejemplo en el cual el titular no es quien transmite la propiedad en cuyo caso hablamos del "tracto breve" y es en donde un tercero se halla en posibilidad legal de transmitir el derecho a otro, por ejemplo un albacea en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus enajena al amparo de una autorización judicial un inmueble, patrimonio del haber hereditario, en este caso no es necesario se inscriba previamente el derecho de los herederos, halla su sustento este en los numerales 3019 y 3020 del Código Civil.

5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE CALIFICACION

Según el principio de legalidad "solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración". ¹⁷⁾

Lo cual quiere decir que el registrador tiene la obligación fundamental de CALIFICAR que el título haya cubierto con los elementos indispensables que la ley exige al caso concreto sin extra limitarse, al exigir requisitos que no sean requeridos por nuestra normatividad porque en tal caso hablamos de una calificación desmedida y la cual es muy común de nuestros calificadores, incurriendo en responsabilidad civil en los casos que menciona el Código Civil en su artículo 3003, siendo la función calificadora esencial en la función registral, hemos considerado conveniente tratarla con mayor amplitud en un capítulo aparte.

¹⁷⁾

Victor Manuel Lechuga Gil, Op. Cit., P. 54

6. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Nuestro Código Civil en su **artículo 1796** nos dice *"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley"*.

Tal principio se hace extensivo a la materia registral, la que dispone que para que los asientos pueden sufrir modificaciones es necesarios medie el consentimiento del titular salvo los casos en que alguna anotación o inscripción pueda extinguirse por disposición de la ley; al respecto el numeral 3030 del Código Civil dispone: Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos,

cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

7. PRINCIPIO DE INSCRIPCION

En México se sigue un sistema registral de efectos declarativos esto es que el derecho nace por el mero consentimiento de las partes, pero en el cual se hace necesaria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que pueda ser oponible frente a terceros, así debemos entender, por inscripción, los asientos por medio de los cuales se hacen constar en el Registro las diversas modificaciones que sufre un inmueble, y publicitándolas a los terceros.

Es decir "cuando hablamos de principio de inscripción hacemos referencia al papel de la inscripción en la mecánica de la

constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles". 18)

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se realizaban las inscripciones en libros en el siguiente orden: Títulos Traslativos sobre inmuebles en la sección primera, en la segunda gravámenes reales, en la tercera, derechos personales, en la cuarta personas morales y en la quinta archivo y certificaciones; sin embargo con la implementación del sistema de folios hablamos de folios reales de inmuebles o de personas morales para las Asociaciones y Sociedades Civiles y folio mercantil para las sociedades mercantiles.

Tal sistema tiene sus partidarios por ejemplo el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien menciona al respecto "El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas, y sigue diciendo; en el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios

¹⁸⁾ Ramón María Roca Sastre, Op. Cit., P. 149

libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público. ¹⁹⁾

Sin embargo en ocasiones por economizar espacio y hacer más cómodo el manejo de información, nos olvidamos que al registro público se presentan diariamente una cantidad exorbitante de personas que acuden a sus oficinas a consultar sus asientos y a realizar trámites. Me permito ejemplificar algunos inconvenientes del manejo de tales folios:

El primero es que el registrador al realizar su función calificadora solicita al archivo le envíe el folio respectivo y al turnárselo este realiza tal calificación en términos que con frecuencia no son muy cortos, debido a la cantidad que califica, solicita además, grandes cantidades de folios que no vuelven a su lugar sino pasados varios días aumentando con esto mayores posibilidades de extravío o en algunos casos que sean colocados en

¹⁹⁾ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit., P. 96

orden distinto al que corresponden y en volúmenes de millones que se manejan en el Registro Publico de la Ciudad de México se hace poco menos que imposible su localización.

En segundo termino quiero mencionar que por ejemplo las grandes personas morales tienen una gran demanda de uso del folio correspondiente y un solo ejemplar de este así; dando como consecuencia que una sociedad tenga varias inscripciones pendientes en el mismo folio que coincide en tiempo. Otro problema lo es la denominada materialización de folio, esto no es otra cosa que el realizar la apertura de un nuevo folio a una finca o sociedad para vaciar la información existente en libros al folio en cuestión, tal trámite exige de la autorización mediante la firma del Director de la Oficina y esta autorización en muchísimas ocasiones implica esperar varios días.

Otro inconveniente lo es el hecho que por lo "fácil" que resulta el que estos folios se extravíen o traspapelen, en ocasiones los empleados ante la carga de trabajo solicitan la reposición del

mencionado folio, ocurriendo tal fenómeno en varias veces resultando que al curso del tiempo existan 2 o más ejemplares del mismo folio pero con diversa información provocando riesgos gravísimos para la función de publicidad del Registro Público de la Propiedad.

8. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

También conocido como principio de determinación en virtud de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos reales, los sujetos y el derecho inscrito, el artículo 3061 del Código Civil lo reglamenta al establecer las circunstancias que deberán contener las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y en correlación con tal disposición el reglamento del Registro Público de la Propiedad. ordena detallar los datos a que se refiere el numeral citado. Jerónimo González y Martínez aclara al respecto: "El ámbito marcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso; mejor dicho, las sencillas

reglas han evolucionado y ya no se concretan en la exigencia de una mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de la hipoteca o el rango registral, sino que trasciende al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos". ²⁰⁾

Para lograr tal fin, el registro debe de ordenarse por fincas, determinándolas en cuanto a sus características, cualidades y destino; fijar claramente la naturaleza y alcances de los derechos que recaen sobre la finca, mencionando claramente al titular del derecho inscrito, individualizándolo, es decir señalando la parte alícuota que le pudiese corresponder en caso de copropiedad.

9. PRINCIPIO DE PRIORIDAD

"Prior in Tempore, potior in jure" reza la máxima romana, que es aplicable al registro y nutre el principio de prioridad y constituye un pilar en cuanto a nuestra institución, se refiere

²⁰⁾ Jerónimo González y Martínez, ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL, P. 41

básicamente a la prolación que tienen los títulos en razón del momento de presentación y rango del documento, así pues pueden coexistir 2 derechos iguales sobre una finca pero no con la misma preferencia, por ejemplo pueden gravar una finca 2 hipotecas pero una de ellas la inscrita primero o anotada preventivamente en primer lugar será la que tenga preferencia sobre la otra.

Así, se comprende que, referidos los derechos reales a cosas determinadas surge la necesidad de una gradación de los que confluyan o pretendan concurrir sobre el mismo objeto, ordenación que conduce ineludiblemente, puesto que se efectúa en función del factor tiempo, a una cuestión de prioridad ²¹⁾, entendiéndose por prioridad "a la anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden". ²²⁾

²¹⁾ Antonio R. Coghlan. Op. Cit., P. 165.

²²⁾ Joaquín Escriche. DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA, P. 1381

En resumen, a través de la inscripción se da publicidad a una determinada situación de prioridad preexistente y obtenida extra registralmente, encauzándola con un significado registral especial.

Sin duda nos dice el maestro Guillermo Colín Sánchez "la prioridad es una manifestación de la legalidad característica de procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente".²³⁾

A mayor redundamiento este principio establece que el acto registrable que ingresa primeramente al registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior.

²³⁾ Guillermo Colín Sánchez, Op. Cit., P. 53

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

A. ASIENTOS

Entendemos por asiento toda información escrita emanada del Registrador en el ejercicio de su función, que obra en el folio respectivo; podemos calificar a los asientos atendiendo a sus características en:

- a) Inscripciones y;**
- b) Anotaciones.**

Hemos dicho que las primeras son por sus características:

Principales porque son de naturaleza independiente.

Definitivas: Porque en su contra no opera la caducidad.

Positivas: Porque consignan actos de esa naturaleza; pues bien las anotaciones son a contrario sensu.

Accesorias: Porque no pueden existir independientemente y viven al amparo de la inscripción.

Provisionales: Porque pueden dejar de existir ya sea por caducidad, por elevarse a escritura pública el acto para el cual fueron hechas, por orden judicial, etc. y;

También pueden ser de naturaleza **Negativa:** pues pueden extinguir derechos reales consignados en la inscripción.

Asimismo el artículo 39 del propio reglamento establece lo siguiente: "En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I** Notas de presentación.
- II** Anotaciones preventivas.
- III** Inscripciones.
- IV** Cancelaciones.

En la práctica solemos equiparar el término inscripción con el de asiento y los consideramos sinónimos, sin embargo debemos decir que asiento es el género y anotación o inscripción la especie.

B. INSCRIPCIONES

La inscripción es el acto del procedimiento registral, por medio del cual el registrador plasma en los libros o folio el acto jurídico; en los primeros esta se realiza en la parte central o contra

margen de la hoja del libro y en los segundos en el área correspondiente.

La inscripción constituye la finalidad primordial del Registro, en ella se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho, éstas conforme al artículo 23 del Reglamento del Registro Público se realizan de la siguiente forma:

I El Rubro: "Departamento del Distrito Federal. Registro Público de la Propiedad".

II La autorización por parte del Director de la Institución y que se expresa en los siguientes términos: "Se autoriza el presente folio real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación". Fecha de la autorización; sello y firma del funcionario mencionado que autoriza.

III Número registral progresivo e invariable y número de la cuenta predial si hubiere.

IV Antecedente Registral.

V En el caso de inmuebles; la descripción, ubicación, denominación, superficie y vientos, medidas y colindancias.

VI Tratándose de muebles; su descripción.

VII Si fuesen de personas morales deberán detallarse los datos esenciales de la misma.

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes y las limitaciones de dominio a que se halle sujeta la finca así lo establece el artículo 25 del citado ordenamiento y el 26 nos ordena inscribir en la tercera parte del folio los avisos preventivos previamente autorizados por el Registrador.

Consideramos que el Tratadista Ramón Roca Sastre nos da la definición más completa respecto a las inscripciones, "son el asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario". ²⁴⁾

Cabe comentar que de esta definición se observan las siguientes características:

a) Son un asiento principal, ya que por si mismas son independientes; en contraposición a las anotaciones pues estas son accesorias de aquel.

b) Son de carácter definitivo, pues no opera la caducidad contra ellas en virtud de que son de duración indefinida.

²⁴⁾ Ramón Roca Sastre y Luis Roca Muncunill, DERECHO HIPOTECARIO, P. 414.

c) Son de carácter positivo, pues consignan actos de esta naturaleza tales como la constitución, modificación y transmisión de los derechos reales.

Sanz Fernández las clasifica en dos ramas:

- 1). Inscripciones de inmatriculación y;
- 2). Inscripciones propiamente dichas;

Las primeras dan acceso por vez primera a una finca a la vida registral y las segundas hacen constar los actos que respecto de dicha finca deban consignarse. ²⁵⁾

1. Critica a la calificación legal

Podemos definirla como el acto por virtud del cual un funcionario público en el ejercicio de su función examina un

²⁵⁾

Angel Sanz Fernández, citado por José Luis Pérez Lasala. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, P. 87.

documento susceptible de inscripción o anotación a fin de que por medio de esta tenga efectos frente a terceros.

Es innegable que la tarea calificadora se traduce en una labor evidentemente profesional a cargo de un perito en derecho y cuyo contenido y alcances son esencialmente jurídicos.

Todo documento que ingresa al Registro sigue un procedimiento ordenado y reglamentado por el Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que podemos resumir en la siguiente forma:

a). **Presentación del documento:** Ante la Oficialía de partes, su importancia radica en el hecho de que la fecha a que se refiere el artículo 3015 del Código Civil para efectos de prelación es la de presentación del documento no la de su inscripción.

b). Distribución de los documentos: Una vez que se han cubierto los requisitos de la solicitud a que se refiere el artículo 19 del reglamento, el documento es turnado al registrador, este funcionario lo examinará si corresponde a los que el artículo 3005 se refiere es decir si es un documento registrable.

c). La inscripción, rechazo o suspensión: como resultado de la anterior se puede generar la inscripción del documento y su consecuente entrega al solicitante o la sus pensión o delegación de registro por lo que a estas se refiere el artículo 3021 del Código Civil establece en que casos proceden. Una vez que el documento se halla en estos supuestos se turna al área jurídica del Registro, trámite que se publica en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y a partir de la cual el solicitante podrá subsanar las irregularidades del documento en un término de diez días hábiles, hecho lo cual es devuelto al área de origen para su inscripción, en caso contrario y fenecido el término aludido será puesto a disposición

del interesado para que previo pago de derechos lo recoja en la Oficialía de Partes.

d). Entrega del documento: Una vez que se agota el procedimiento y que ha sido inscrito o anotado se le asienta un sello que contiene los datos y fecha del Registro, firmados por el Registrador y por el Director de la Institución, para que finalmente sea puesto a disposición del solicitante en la Oficialía de Partes.

Dentro del procedimiento registral, es motivo de comentario a parte el rubro destinado a la calificación registral que tiene lugar cuando el Registrador recibe el documento y realiza el examen legal del mismo.

Consideramos a esta etapa del procedimiento registral como la de más importancia en virtud de que es en ella donde radica la depositaria que el estado hace en un particular y que este en el ejercicio de sus funciones lleva a cabo bajo su estricta

responsabilidad, sin embargo existen criterios encontrados respecto ha si el Registrador debe de realizar su función de acuerdo a su criterio ó capricho o si debe ser sólo un funcionario que inscriba documentos sin tener la facultad de calificar con apego estricto a la Ley, somos partidarios de que sólo peritos en derecho titulados pueden ser objeto de tan altísima labor y por ende deben ser profesionistas que además sean profesionales y distinguan perfectamente el ámbito de su esfera, el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en conferencia sustentada en las oficinas de esta Institución en la Ciudad de México el 10 de agosto de 1979 expuso lo siguiente "Se trata de alguna sentencia dictada por el Juez. Me refiero por ejemplo a la sentencia que decreta la disolución de la copropiedad y como tal llega al Registro Público y como tal es rechazada por el Registrador, en virtud de faltar el permiso de subdivisión" ²⁶⁾ habría aquí el argumento de que el Registrador al carecer de facultades jurisdiccionales debe sin más inscribir la sentencia mencionada. Otro criterio es el de los partidarios de la

²⁶⁾Othón Pérez Fernández del Castillo, NATURALEZA JURIDICA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, P. 54

libre calificación y de los que don Ramón María Roca Sastre, argumenta: "El Registrador en el ejercicio de sus funciones puede ampliar su actuación libremente y solicitar cuantos datos estime convenientes".

..."Excesiva la limitación que nuestro sistema impone respecto a los medios de calificación y sobre todo a la libertad de actuación del Registrador" y sigue diciendo:

"Debe concretarse a los documentos presentados, sin que pueda proceder de oficio al objeto de reclamar cuantos antecedentes estime necesarios para la mejor calificación y debiendo en ocasiones inscribir un acto a sabiendas de que es nulo... Hay que ampliar la actuación del Registrador de modo que sin exagerar su actividad de oficio pueda exigir cuantos datos estime necesarios". 27)

²⁷⁾ Citado por Antonio R. Coghlan, Op. Cit., P. 144.

Por nuestra parte nos inclinamos hacia el criterio de que si bien es cierto y como acertadamente establece el Licenciado Guillermo Colín Sánchez "El Instrumento Público es obra del notario y este es humano, es decir un ser falible que por error u omisión y aun por simple negligencia puede pasar por alto requisitos que afecten en una u otra forma, la validez de los actos que autoriza, esta razón por si sola bastaría, aunque se trate de casos de excepción para justificar la práctica de la calificación registral"²⁰⁾, no es la existencia de la calificación registral el punto de controversia pues esta por los argumentos expuestos y por otros justifica su existencia sino la práctica y los alcances de los funcionarios que la ejercen y que estos además de ser humanos, también son susceptibles de error, omisión, negligencia e ignorancia ya que en la mayoría de los casos la función se halla encomendada a estudiantes o pasantes en derecho que califican según criterio y que este jamás podrá ser mejor que el de un perito en derecho titulado que además compitió en exámenes de oposición para la obtención de una patente de Notario.

²⁰⁾ Guillermo Colín Sánchez, Op. Cit. p. 125

Por otra parte creemos que la calificación debe ser sólo apegada a derecho y jamás debe superar a la literalidad de la norma pues en cuanto se supera se presentan abusos que degeneran aún más en otros vicios.

2. Crítica a la Calificación Fiscal

El Artículo 14 del Reglamento del Registro Público establece las facultades y obligaciones que tiene el Registrador en el ejercicio de su mandato así la Fracción II del citado numeral expresamente establece:...

"Art. 14 corresponde a los registradores:

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

Dicho de otra manera el Registrador tiene facultad para examinar que el monto de derechos que con motivo del trámite registral se hallen cubiertos correctamente en términos de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; pero no así le autoriza a denegar la inscripción por la falta de documentos que acrediten el pago de los impuestos que con motivo del acto se generen así el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal establece:

"Artículo 30.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas..."

No obstante lo anterior los registradores deniegan documentos porque en ellos no se les acredita el pago del impuesto

de adquisición de inmuebles fundando su resolución en la Fracción Séptima del numeral 3021 del Código Civil que literalmente dice:

"Artículo 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:...

VII Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras Leyes aplicables.

Cabría hacer mención que la ambigüedad de la norma en su redacción es la que provoca que el Registrador incurra en los excesos que hemos mencionado pues la expresión "Otras Leyes aplicables" es tan amplia y general como el Funcionario quiere que sea.

A mayor redundamiento consideramos que el Registrador se extralimita en sus funciones al denegar la inscripción del documento

y nos llama la atención más cuando tratándose de impuestos federales su actitud es más intransigente aún, que tratándose de impuestos locales no obstante que el Código Fiscal de la Federación establece en su artículo 26 que los retenedores (notario) serán responsables solidarios con los contribuyentes; nos permitimos transcribir el numeral en comentario:

"Artículo 26.- Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I.- Los retenedores y las personas a quienes las Leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones...

Por lo antes expuesto podemos concluir que el registrador carece de facultades para denegar la inscripción de un documento que se halle en los supuestos anteriores puesto que si se determinara que existe algún crédito fiscal insoluto, las autoridades

correspondiente, pueden hacerlo efectivo inclusive coactivamente ya que el notario del Distrito Federal como requisito para desempeñar sus funciones debe garantizar el cabal ejercicio de su actividad con fianza equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente para tales efectos.

Por otra parte tratándose de contribuciones tales como el impuesto predial, alcantarillado etc. el artículo 5o. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establece que sólo en el supuesto de que tales contribuciones no se hayan cubierto y en la escritura no obre una cláusula en donde el adquirente se haga sabedor de tales circunstancias el Registrador podrá denegar la inscripción correspondiente.

Es urgente que la norma defina perfectamente los alcances del Registrador en su calificación y que para tal efecto sea tan clara que no acepte lagunas como las que actualmente existen y que además redundan en trámites engorrosos, caros y deficientes que a

su vez den pauta a vicios mayores como son el tortuguismo y la corrupción

C. EFECTOS JURIDICOS DE LOS ASIENTOS

Dentro de los sistemas registrales sobre todo los de desenvolvimiento técnico que como el de la Ciudad de México siguen un criterio de registración por fincas o sea a base de abrir un folio donde se concentra su historia se configura el mundo registral de los derechos reales inmobiliarios los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de esta órbita. Fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, es decir el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe armonía o correlación no hay problema; pero cuando ambos mundos son encontrados y existe divergencia entre ellos, es cuando surge el problema de saber cual de los dos ha de prevalecer, si la inexactitud del registro o la realidad jurídica.

En respuesta a tal conflicto existen en teoría tres sistemas que exponemos de la siguiente forma:

a) En el primer sistema llamado constitutivo se da al mundo registral una jerarquía superior a la realidad jurídica y en él, los asientos constituyen por sí mismos el fundamento jurídico de los derechos reales, su inscripción genera la constitución o extinción de los derechos registrados; independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados funda su fuerza probatoria o eficacia jurídica en el Registro, así que el único mundo que se reconoce es el registral que surte efectos erga omnes.

b) El segundo sistema denominado del Acta Torrens es en el cual prevalece la apariencia registral mientras no se pruebe su inexactitud; el Registro predomina sobre la realidad jurídica en protección de los terceros adquirentes de buena fe. La presunción de exactitud del Registro opera con mayor intensidad originando una

seguridad registral en donde la premisa es la veracidad de los asientos.

c) El tercer sistema al que llamamos declarativo sostiene que el Registro simplemente esta reducido a un órgano informativo ya que en caso de conflicto entre el mundo registral y la realidad jurídica prevalece siempre está sobre aquel.

1. Constitutivos

Este sistema tiene aplicación en Alemania, Austria, Suiza y Luxemburgo y en el, es el Registro lo que da existen al contrato es decir lo convalida; a mayor abundamiento el derecho nace con el Registro y lo exige como requisito inexcusable para la constitución, modificación, transmisión de los derechos reales.

"En este caso el Registro Público, interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario el acto es inexistente" ²⁹⁾. Creemos que este sistema sólo es posible en una sociedad que social, económica y culturalmente sea primer mundista, en virtud de que implica un respeto absoluto sobre el orden y funcionamiento de las Instituciones Públicas pues un pueblo culto y educado es aquel que respeta las disposiciones de la norma sin buscar recovecos y sólo en sociedades como las mencionadas, caben tales cualidades y sólo ahí podría existir un Registro Público perfecto que admita tal grado de credibilidad, un registro de las características de este creemos que es el ideal pues evita los conflictos que frecuentemente se suscitan en la vida extra-registral, al respecto el connotado jurista y notario Don Francisco Lozano Noriega nos menciona lo siguiente: "El título o el acto en términos generales no inscrito se reputa inexistente aun entre las partes... en este sistema la transmisión de la propiedad o la constitución de otros derechos reales, no puede ser resultado del

²⁹⁾ Guillermo Colín Sánchez, *Op. Cit.*, P. 70

lo que ocurría en el derecho romano, se requiere un acto posterior a ese acuerdo de voluntades... Cuando se trata de propiedad sobre inmuebles o derechos reales el contrato, por si mismo, es ineficaz para producir el efecto traslativo de dominio, este lo da la inscripción; por tanto mientras no ha sido inscrito en el Registro el acto no surte efectos traslativos de dominio ni siquiera entre las partes..." 80)

2. Sistema Torrens

Este sistema de registro sólo existe en Australia y es conocido como sistema del Acta Torrens en honor al Diputado por Adelaide, Australia Sir Robert Richard Torrens, quien presentó un proyecto de Ley sancionado el 17 de enero de 1958 y en el cual Torrens se proponía según Campuzano y Horma, "Purgar la propiedad de cargas, publicar los actos de interés a ella relativos a facilitar su movilización en una palabra, acuñar moneda predial de

80)

Francisco Lozano Noriega, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS. P. 746 y 747.

tal modo que poniendo el Estado su sello en los títulos, estos circularsen del mismo modo que los discos monetarios". 31)

Este sistema es muy interesante y consiste en llevar a cabo un trámite matriculatorio consistente en formular una solicitud, aportar planos, títulos de propiedad, etc., la cual es sometida a un procedimiento legal que de ser positivo conlleva a realizar publicaciones en periódicos, una declaración del interesado en acogerse al sistema del acta, para después notificar personalmente a los Colindantes para que en caso de no estar de acuerdo aleguen lo que a su derecho convenga; de no ser así se procede a inmatricular la finca a su favor extendiéndole el Registrador General un Certificado firmado y sellado por él,, por duplicado esto es un ejemplar para el propietario y otro para el archivo de la Institución.

31) Fernando Campuzano y Horma, **LEGISLACION HIPOTECARIA**, P. 182

En cuanto a los efectos del Título cabe mencionar que es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta y salvo en excepcionales ocasiones contra su contenido fructifica acción alguna.

3. Declarativos

En nuestro país opera el sistema declarativo por disposición expresa de la Ley, el artículo 3008 del Código Civil, expresa a la letra "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos". De acuerdo con el sistema impuesto por nuestra legislación vigente, la inscripción es voluntaria, ya que el titular no está obligado a registrar en un plazo determinado más aún no está obligado a llevar el acto a registro, además se requiere de su solicitud para hacerlo pues el Registrador no puede actuar de Oficio.

Es decir la inscripción es "indispensable" en virtud del interés que tenga el titular para hacer que su derecho surta efectos

"erga omnes" y no solo "inter partes", en esa forma se completa o se declara la existencia y características de su situación jurídica.

Para mayor claridad nos permitimos transcribir la jurisprudencia de la tercera sala siguiente:

"Registro Público, efectos de las inscripciones hechas en el".

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos, declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. ³²⁾

En opinión de Sanz Fernández "inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial por si misma. El

³²⁾ Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C. JURISPRUDENCIA REGISTRAL INMOBILIARIA, P. 50

derecho real nace y existe fuera del Registro y las inscripciones que en este se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo. ³³⁾

Adviértase que en este sistema el negocio jurídico es plenamente válido, independientemente de que sea o no sometido al procedimiento registral y con ello inscrito o anotado en caso de ser así, el Registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos del Código Civil y del Reglamento de Registro, para la producción de los efectos indicados.

"La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro. ³⁴⁾

³³⁾ Citado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral. Op. Cit. p. 57
³⁴⁾ Luis Carral y de Teresa, Op. Cit. P. 130

Los actos jurídicos que se producen extraregistralmente, tienen plena eficacia jurídica por si solos, además de que tienen también plena independencia del propio Registro, recordemos que los actos jurídicos tienen en su estructura, elementos de existencia (consentimiento, objeto y en algunos casos solemnidad) y de validez (capacidad, ausencia de vicios en el consentimiento, licitud en el objeto, motivo o fin del acto y forma).

En general cuando falta alguno de los elementos esenciales del acto, se produce la inexistencia del mismo; cuando esta se produce respecto de algún elemento de validez, el resultado es la nulidad sea absoluta o relativa.

Sin embargo la carencia de registro en los actos jurídicos no son en nuestra legislación elementos que produzcan la nulidad o inexistencia del acto en cuestión, sino que sólo se halla impedido el acto de generar efectos frente a terceros.

La excepción a la regla la establecen los artículos 2673 y 2694 del Código Civil vigente es decir que las asociaciones y sociedades civiles respectivamente deben ser inscritas en el Registro Público para que produzcan efectos frente a terceros y para tal efecto el Registro les abrirá un folio real en los términos del reglamento de la Institución.

Sin embargo diversos autores extranjeros en su mayoría establecen que no puede haber un derecho real que no sea oponible frente a terceros, así el argentino José Luis Pérez Lasala opina que el artículo 2505 del Código Civil "Ha desechado la inscripción constitutiva y ha consagrado la inscripción perfeccionadora. La inscripción constitutiva tiene su justificación en la insuficiencia de la tradición como medio de publicidad de los derechos reales inmobiliarios. La inscripción perfeccionadora lleva inevitablemente a la escisión de los derechos reales: Antes de la inscripción el derecho real solo produce efecto entre partes; después de la inscripción, erga omnes. El derecho real se resiente en su ser

íntimo, porque un derecho real que sólo produce efectos entre partes no es un verdadero derecho real". 35)

Algunos otros opinan que el Registro Público debe tener carácter constitutivo por virtud de que los derechos reales se integran con el título, la tradición y la publicidad registral de tal suerte que de faltar alguno de dichos elementos no hay tal derecho real sino solamente un derecho personal; "Un derecho real no inscripto (sic) no tiene efectos frente a terceros ni puede ser opuesto a ellos. Y si es así, si no tiene efectos frente a terceros, ¿Qué derecho real es?: Pues no será erga omnes; no tendrá acciones reales; no tendrá preferencias. En suma: ¿Un derecho inoponible puede ser un derecho real cuando la característica esencial de estos es la oponibilidad absoluta? más bien parece que no". 36)

Otros aducen argumentos que obedecen a criterios en cuanto a las relaciones de rango de la Institución que por Ley es de orden

35) Citado por Antonio R. Coghlan, Op. Cit. P. 21

36) Felipe Pedro Villaro, ELEMENTOS DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, P. 30

público y se halle subordinada al capricho de los particulares y para tal efecto transcribimos a continuación: "Es inconcebible jurídicamente que la Ley establezca una Institución de orden público, o sea un conjunto coherente de normas imperativas y prohibitivas que regulan las relaciones jurídicas de una clase determinada de actividad humana, si estas normas de interés público que implican deberes incondicionales una vez realizado el supuesto legal, solo van a ser aplicadas y ejecutadas a voluntad de los sujetos obligados por la relación jurídica concreta" ³⁷⁾

Cabe hacer mención que en nuestro país el sistema declarativo en vigencia es un sistema de tradición práctica en virtud de ser el existente desde la creación de la Institución allá por 1870 y consideramos que por deficiencias legales y humanas es el sistema aplicable idóneo; en nuestro caso creemos que para poder aspirar a un sistema constitutivo debemos enfrentar problemas que van desde la unificación de legislaciones en materia registral a

³⁷⁾Martín Castro Marroquín, DERECHO DE REGISTRO, P. 117 y 118

nivel nacional, hasta la falta de profesionalización de los funcionarios que aplican el Derecho Registral.

La desregulación de la materia registral respecto del Código civil y la autonomía del poder ejecutivo de las Oficinas del Registro Público, cambios que por el momento vislumbramos irrealizables, pero que definitivamente son necesarios.

D. ANOTACIONES

Hemos dicho que por sus características las anotaciones son muy distintas a las inscripciones, sin embargo aquellas no pueden generarse sin la existencia previa de estas.

Así pues, debemos entender por anotaciones como los actos, mediante los cuales hacemos patente cierta situación registral, que sin alterar la esencia del asiento principal, afectan su contenido.

Las anotaciones según el Maestro Ramón Sánchez Meda, poseen ciertas características que le son propias y que son:

- a) Temporalidad, porque son de duración limitada.

- b) Eventualidad, porque su contenido puede resolverse tanto en un determinado sentido como en otro, las que son ordenadas por una autoridad judicial y que emanan de un procedimiento legal.

- c) Medialidad porque no tienen su fin en si mismas sino que se convierten en inscripción o se cancelan. ³⁸⁾

El Código Civil para el Distrito Federal en su numeral 3043 menciona los actos que en esta forma se asentarán en el registro y que enseguida transcribimos:

³⁸⁾ Ramón Sánchez Meda, DE LOS CONTRATOS CIVILES, P. 562

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

"Artículo 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 expresión 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.

Cabe hacer mención que el legislador omitió mencionar el aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016 y que más adelante comentaremos.

Cabe mencionar que también a diferencia de la inscripción la anotación se realiza al margen de la inscripción, tratándose de sistema de libros y en el área correspondiente en el folio real.

Otro concepto importante en atención a la autoridad que lo emite es el de Don Bernardo Pérez Fernández del Castillo que menciona:

"El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales"... "Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que

si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la Ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de anotación".³⁹⁾

Es interesante este concepto en virtud de que nos aporta el efecto retroactivo que tienen las anotaciones preventivas que al momento de elevarse a escritura pública o que son confirmadas positivamente, tienen efectos desde el momento en que se anotaron preventivamente.

1. Crítica a los Procedimientos de Extinción de los Asientos.

Hemos mencionado en su oportunidad las diferencias y características distintivas de las inscripciones frente a las anotaciones pues bien, en cuanto a su extinción también existen

³⁹⁾ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit., P. 83 y 84

diferencias que las hacen especiales, sin embargo podemos distinguir que se pueden extinguir:

- 1) Por cancelación;
- 2) Por Caducidad, y
- 3) Por su conversión a inscripción.

En el primero de los casos existe la voluntad expresa de las partes interesadas por cancelar la anotación, Teóricamente caben tres supuestos en la cancelación de asientos: Cancelaciones efectuadas con el consentimiento del titular inscrito, contra el consentimiento del titular afectado y sin el consentimiento de este.

A) Cancelaciones efectuadas con el consentimiento del titular inscrito. Constituyen la norma general, pues es fácil imaginar que para cancelar un asiento se necesitará la conformidad de aquel a quien dicha cancelación habrá de perjudicar.

B) Cancelaciones efectuadas contra el consentimiento del titular inscrito. Hay casos en que corresponde la cancelación por haberse extinguido el derecho que el asiento registral consigna, en estos casos hay obligación de cancelación y si el titular registral se niega a conseguirla, se podrá solicitar tal medida ante los tribunales competentes, la resolución judicial será el medio adecuado para efectuar la cancelación.

C) Cancelaciones que no requieren el consentimiento del titular inscrito. A veces la extinción del derecho inscrito ó anotado resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación respectiva. Lógico es pensar que para efectuar la cancelación no se requerirá en tales casos del consentimiento del afectado, por ser innecesario e inútil.

En el segundo de los casos hablamos de caducidad cuando por la naturaleza de la anotación o por disposición de la Ley esta caduca según el plazo que la Ley establece; por regla general caducarán en los términos del artículo 3035 es decir a los tres años

de realizada; mientras que como excepción podemos hablar de los avisos preventivos reglamentados por el numeral 3016 del Código Civil y que son de treinta días el primero y de noventa el segundo; sin embargo la suprema corte ha emitido jurisprudencia que salva de la posible eventualidad que con motivo de la extensión en tiempo que trae aparejada la secuela procedimental en un juicio pudiere dejar en estado de indefensión al titular de una anotación; nos permitimos transcribir sólo la siguiente de la Tercera Sala:

"Registro Público, cancelación de las inscripciones" (sic) No basta el transcurso del término de tres años, que establece el artículo 321 del Código Civil del Distrito, expedido en 1884, para que la parte a quien perjudica una inscripción en el Registro tenga el derecho a pedir que se tilde sino que es preciso que exista base para establecer la presunción de que ha habido entre el embargante y el reo, transacción, novación o algún otro arreglo que deba privar de fuerza al secuestro y que, por lo mismo, se pueda suponer que hay falta de actividad por parte de aquel a quien beneficia la inscripción. Si se aceptara como base bastante para la cancelación,

el simple transcurso de tres años, sucedería que frecuentemente podría imponerse una sanción a quien ha sido diligente en el ejercicio de sus derechos, y en la prosecución de la contienda en que los mismos van a ser definidos y que si no ha obtenido la decisión judicial correspondiente, es debido a las defensas o aún a las argucias de su contraparte, para entorpecer el juicio, quizás, con la deliberada mira de hacerse embargar por un tercero y dejar sin garantía al actor que obtuvo la inscripción. Además en las diligencias a que de lugar la promoción relativa a que se tilde la inscripción, tiene que ser oído el que la obtuvo". ⁴⁰⁾

Consideramos de gran importancia el texto de esta tesis en virtud de que salvaguarda el derecho de garantía de audiencia que en su numeral 14 nuestra carta magna nos otorga al brindarnos la oportunidad de defendernos judicialmente.

⁴⁰⁾

Quinta Epoca. Tomo LXII, Pág. 555 Carrasco Viuda de López Refugio

En el último de los supuestos nos referimos a aquel en que la anotación se convierte en inscripción tal es el caso del aviso preventivo notarial que como hemos mencionado, es aquel en el que el notario avisa al registro de la probable celebración de un acto, compraventa, hipoteca, donación, etc., y que al verificarse debe constar en forma de inscripción en el Registro Público.

Hablemos ahora de las formas en que las inscripciones pueden extinguirse.

En capítulo aparte hemos dicho que las inscripciones son asientos de carácter permanente y definitivo, pero que tales características no obstan para que existan causas que provoquen su extinción si bien también pueden extinguirse por cancelación y por conversión a otra inscripción no opera en su contra la caducidad en cuanto a que sea el sólo transcurso del tiempo la que lo extinga sino que el plazo para que cumpla con sus fines transcurra, tal es el caso de la compraventa con reserva de usufructo vitalicio en la que el usufructuario muere puede el nudo propietario solicitar al registro

la cancelación de el usufructo, en tal caso no podemos hablar de caducidad pues en ella no hay tiempo preestablecido para su operación sino que acontezca un hecho que en tiempo es indeterminado:

Así mismo Pérez Lasala opina:

"Característica de la caducidad es que opera ipso jure, automáticamente. Llegado el tiempo señalado, la anotación queda sin efecto. La caducidad se limita a extinguir el asiento registral sin afectar al derecho registrado.

A veces se habla de cancelación de un asiento por haber caducado. Si la cancelación tiene por finalidad extinguir un asiento, cuando se aplica a un asiento caducado mal podrá cumplir su cometido, y a que ese asiento quedó extinguido por la misma caducidad. Por eso, no debe hablarse técnicamente, en estos casos

de cancelación. La cancelación y la caducidad son causas distintas de extinción". 41)

Cabe mencionar que existen desinformación o ignorancia respecto a este tema fundamentalmente en cuanto a los procedimientos que los interesados deberá llevar a cabo para lograr la tilda de una anotación con motivo de haber operado la caducidad de esta consideramos que no es posible que no obstante que en toda la república existan tesis jurisprudenciales que nos aclaran que deben ser a través de orden o mandato judicial que certifique que existe inactividad procesal por el tiempo y las condiciones que la ley exige, haya registradores que la lleven a efecto a petición de parte violando gravemente el derecho de garantía de audiencia que en beneficio del actor la constitución consigna.

41)

José Luis Pérez Lasala, Op. Cit., P. 268

Por ello es interesante transcribir la siguiente tesis de la tercera sala para el Estado de Jalisco: "Inscripciones, cancelaciones de las".

El párrafo final del artículo 126 del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, concede a cualquier interesado el derecho de solicitar la cancelación de la inscripción caduca, pero de ningún modo condiciona esa caducidad a la cancelación sino que aquella se opera por el simple transcurso del plazo si el refrendo no se hace".⁴²⁾

Creemos que la presente es contraria al buen criterio de que debe ser oído el titular de la inscripción o sus beneficiarios en virtud de que en el acto de la primera anotación probaron al Juez tener derecho a ella por medios legales idóneos; y que nos es justo que cualquiera que quizás pudo dolosamente retrasar el procedimiento, o tal vez resultar beneficiado de por ejemplo la

⁴²⁾ Quinta época. Tomo CXXX, Pág. 447. A. D. 385/56 J. Jesús Jaúregui Gómez, 5 votos

muerte del titular obtenga por medios tan fáciles y poco jurídicos la tilda de la anotación en perjuicio de quien tiene derecho a ser oído y vencido por medios legales adecuados.

2. Necesidad de Reformar el Artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

Hemos mencionado que en su redacción, el Legislador omitió mencionar en el artículo 3043 del Código Civil como anotación preventiva la que el numeral 3016 ordena efectuar tratándose de los actos y por los fedatarios públicos que el mismo ordenamiento cita y que en sus términos dice: "Artículo 3016. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo

deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratos y el respectivo antecedente registral. El Registrador con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si este se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus

efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada.

Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar aviso preventivo con vigencia por noventa días, el Notario, el Registrador o Juez de paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo

caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos".

El aviso preventivo como su nombre lo indica es aquel a través del cual el Notario o Autoridad previene o prepara la celebración de un acto jurídico a celebrarse ante su fe y da seguridad legal al probable adquirente.

De la redacción del artículo 3016 se desprende que existen 2 avisos preventivos; el primero que se formula por el notario en el acto de solicitar el certificado de gravámenes y que tiene una vigencia de 30 días naturales previene la celebración formal del acto, es decir la firma de la escritura ya que el notario en su desempeño requiere de tiempo para elaborar el documento y recabar los documentos que la Ley le exige, el segundo que se formula a través de una solicitud escrita se presenta al Registro dentro de las cuarenta y ocho horas de firmada la escritura y cuya vigencia es de noventa días previene la inscripción del testimonio, pues el notario una vez firmada la escritura debe cumplir con

ciertas obligaciones como la de retener y en su caso enterar los impuestos que se generan con motivo de la traslación de dominio y expedir el testimonio para su inscripción. Consideramos que la figura del aviso preventivo es de gran utilidad para la función notarial y registral pues da seguridad a los contratantes de que ningún tercero pueda irrumpir en contra de la celebración del acto motivo de la escritura pues cierra el Registro en beneficio de los contratantes, sin embargo es muy frecuente que algunos notarios no presentan los segundos avisos preventivos porque a su juicio el acto no va a tener ningún problema y aún más consideran que no es necesario formularlo tratándose de subdivisiones, lotificaciones, constitución de régimen de propiedad en condominio etc. en virtud de que son declaraciones unilaterales de voluntad y confían indebidamente que en ellos no puede haber controversia pues no hay acuerdo de voluntades, se olvidan de que su función es la de dar seguridad a los actos que pasen ante su fe y que si además la Ley se los otorga no tienen porque calificar el grado de riesgo de un acto u otro pues la Ley es clara y terminante al ordenar que lo

hagan, pues no les otorga la facultad potestativa de omitirlo si lo consideran conveniente.

Por otra parte los registradores en el ejercicio de su calificación se exceden al recibir el segundo aviso preventivo y no anotarlo porque carece de requisitos que en mucho exceden de los exigidos por el artículo en comentario.

Consideramos que el artículo debería ser reformado para evitar estos errores, e imponer la obligación al notario de presentar siempre el segundo aviso preventivo en toda operación y que en caso de no hacerlo suspender la inscripción del testimonio respectivo a menos que lo presente antes de fenecer el término de vigencia del primer aviso.

A mayor redundamiento creemos que los que de alguna forma tienen la obligación de solicitar los avisos preventivos no le han dado toda la importancia que tiene en atención a el enorme beneficio que les aporta y la Institución Registral no le da su justo valor pues otorga seguridad de forma eficaz y que el Registro debe dar como Institución de naturaleza jurídica, anteponiéndose como una Institución Administrativa y por demás burocrática.

CAPITULO III

DE LA INMATRICULACION DE INMUEBLES

A PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION

Hemos dicho que el hombre cuando tuvo conciencia plena del valor de la propiedad privada creo una institución que le ofreciera seguridad jurídica a tal propiedad, a través de la publicidad que mediante sus asientos ofrece el Registro Público de la Propiedad, no obstante ha sido tal el cúmulo de problemas que ha enfrentado la institución que fué indispensable la creación de figuras que pudiesen dar acceso a la vida registral a un inmueble, esto es; que un inmueble que registralmente no aparece en asiento alguno naciere a la vida -pública que da el registro, tal procedimiento es la Inmatriculación.

Esta figura halla su primer antecedente en el reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de diciembre de 1952 el que por no haber entrado en vigor, no será motivo de comentario y el que le siguió que fue el publicado en el Diario Oficial el 17 de enero de 1979, mención especial merece también el decreto publicado el 3 de enero del mismo año mediante el cual se modificaron diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, y todo el título segundo referente al Registro Público de la Propiedad y en el que se menciona por vez primera en el artículo 3046 el concepto Inmatriculación reglamentando esta nueva figura en el capítulo nueve titulado "De la Inmatriculación de inmuebles".

En cuanto a las reformas al reglamento es digno de mención el concepto que se da al registro como institución y no solo como oficina, y a la organización en diversas dependencias cada una con un área definida de responsabilidad y que en la actualidad sigue vigente con las siguientes dependencias y oficinas:

- I.-** Dirección.
- II.-** Subdirección.
- III.-** Cuerpo de Auxiliares.
- IV.-** Oficina Jurídica.
- V.-** Oficina Administrativa y de Control.
- VI.-** Oficina de Oficialía de Partes.
- VII.-** Oficina de Calificación e inscripción.
- VIII.-** Oficina de Certificaciones e Indices.
- IX.-** Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas.
- X.-** Oficina de Implementación Técnica.
- XI.-** Oficina de Coordinación de actividades culturales, sociales y difusión.
- XII.-** Biblioteca y Archivo.

El reglamento citado quedo abrogado para dar paso al publicado el 6 de mayo de 1980 el cual a su vez dió paso al publicado el 5 de agosto de 1988 que es el que esta en vigor.

Consideramos sin embargo, que la figura que nos ocupa es un tanto desafortunada, primeramente en cuanto al término - Inmatriculación creemos que no resulta propio en virtud de que si consideramos que la acepción matrícula significa darse de alta o inscribirse, la palabra Inmatriculación nos conduce a confusiones y resulta evidente que anteponerle el "In", fácilmente nos induce a malentender el significado del término.

Por otra parte, consideramos que en cuanto a la Inmatriculación administrativa es inconstitucional, pues resulta evidente que un funcionario administrativo como es el Director del Registro Público de la Propiedad no es una autoridad legalmente facultada para resolver si una persona puede ser inscrita como titular de un derecho respecto a un inmueble, por lo cual consideramos que solo la Inmatriculación que se ventile por la vía judicial es jurídicamente posible y solo ésta debe existir dentro de nuestro marco legal.

De tal comentario se desprenden 2 procedimientos que la Ley reconoce para poder inmatricular y que ha saber son:

- Inmatriculación Judicial, e;
- Inmatriculación Administrativa.

1. La Inmatriculación por la Vía Judicial.

Como ya se mencionó fué el artículo 3046 del Código Civil del Distrito Federal el que ofreció por vez primera una definición del término Inmatriculación y el cual enseguida transcribimos:

Artículo 3046. La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de Inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está

inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La Inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

II.- La Inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local de inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o al título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble, adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo 3052 del presente Código, y,

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3052 del este Código.

Respecto a la Inmatriculación el Código Civil las reglamenta en los numerales del 3047 al 3049 inclusive; como hemos mencionado en ambos procedimientos se requiere de la obtención de un certificado de no inscripción que acredite que el bien inmueble objeto del procedimiento no se halle inscrito a favor de persona alguna, cabe hacer mención que en la práctica este documento es de una veracidad minúscula en virtud de que las oficinas registrales no cuentan en la mayoría con índices de propietarios y fincas actualizados o fidedignos, lo cual redundo en que el procedimiento una vez resuelto es de una legalidad tan endeble como el certificado de no inscripción que le da origen, el cual deberá contener los datos que para tal efecto establece el artículo 107 del reglamento y que son:

- A).** Nombre y domicilio del solicitante.
- B).** Descripción general del inmueble.

- C). Denominación del predio si tuviese.**

- D). Plano manzanero catastral expedido por la Tesorería o por profesionista acreditado.**

- E) Boleta predial respaldada por catastro que mencione la superficie que obra en él.**

A dicha solicitud el registro que podrá allegarse información de otras oficinas extenderá el certificado que contendrá los siguientes datos:

1) Que el inmueble en cuestión carece de antecedentes registrales desde el año de 1871 a la fecha.

2) Que el predio no se haya sujeto al régimen de propiedad ejidal o comunal para tal efecto se solicita informe al Registro Nacional Agrario.

3) Que no forma parte del patrimonio inmueble federal o del Departamento del Distrito Federal, para tal fin se piden informes a la Secretaría de Desarrollo Social a través de la Oficina del Patrimonio Inmueble Federal y al Departamento del Distrito Federal, respectivamente.

4) Licencia de uso de Suelo.

Tratándose de información de dominio a que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, la persona que haya poseído bienes con el ánimo de dueño, de manera pacífica, pública, continua y de buena fe, que carezca de título de propiedad o que teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, acudirá ante el Juez competente para acreditar su derecho a prescribirlo rindiendo la información ad-perpetuum a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles; debidamente que sea rendida la información y sin que medie oposición alguna, el juez declara la procedencia de la vía y declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, hecho lo cual se turnarán los autos al Notario Público de elección del

promovente para su protocolización quien previos los pagos de impuestos y cumpliendo con los demás requisitos fiscales presentará al Registro Público para su inscripción el primer testimonio que para tal efecto se expida al interesado.

En el supuesto previsto por el inciso b) de la fracción I del citado artículo 3046, referente a la información posesoria, el interesado sin que haya transcurrido el término legal para prescribir en su favor, podrá inscribir su posesión previo el trámite de la información ad-perpetuam ante el Juez competente, lo anterior con la finalidad de probar una vez que transcurra el término legal para prescribir que ha poseído el inmueble por el plazo exigido por la Ley para hacerlo.

En cuanto a los incisos a y b de la fracción II del artículo en estudio, relativos a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del decreto por el que incorpora o desincorpora un bien inmueble del dominio público federal o local, el director del Registro

Público proveerá lo necesario para que dichos decretos sean inmatriculados sin demora.

En cuanto al inciso e de la fracción y artículo en análisis se refiere a la persona que tiene un título fehaciente para adquirir la propiedad de un inmueble, deberá ocurrir al Registro Público y previa la satisfacción de los requisitos siguientes, el director del Registro Público efectuara la Inmatriculación correspondiente; el promovente deberá presentar una solicitud mediante la cual acredite la posesión y titularidad de un documento que demuestre su propiedad, el cual deberá ser de una antigüedad de cinco años o más.

Deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que posee el inmueble y que se halla al corriente en el pago de sus contribuciones, así como copia certificada del plano catastral; presentados que sean los requisitos en oficialía de partes se turnarán a la oficina jurídica como lo establece el título octavo, fracción II del reglamento ya que es esta la encargada de

substanciar el procedimiento y se encargará de notificar a los colindantes y a la persona que le otorgó la posesión señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que se presenten a manifestar lo que a su derecho convenga.

Se ordenará la publicación de edictos a costa del promovente, por una sola vez en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de mayor circulación si se trata de predios urbanos y en caso de ser rústicos se publicará además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

Si existiese oposición de cualquier tercero se suspenderá el procedimiento y se resolverá la controversia ante el Juez competente; de no ser así se señalará fecha para que tenga verificativo la audiencia en la que el interesado probará su dicho así como el desahogo de la testimonial a cargo de los testigos que se hayan ofrecido los cuales deberán de ser de notorio arraigo en el lugar, hecho lo cual el director declarará la procedencia de la prescripción y en un término de ocho días emitirá la resolución que

en caso de ser positiva convertirá al poseedor en propietario, hecho lo cual mandará se inscriba tal resolución como la primera de dominio.

Por último tratándose del procedimiento regulado por el inciso e del artículo en comentario, el promovente y sus testigos por cualquier medio legal trataran de producir convicción en el director del Registro Público a fin de que este decrete la inscripción de la posesión y una vez transcurridos los cinco años para que opere la prescripción se le declare propietario por el transcurso del tiempo que la Ley exige para que opere esta.

Consideramos erróneos los modos de Inmatriculación enunciados en razón de las siguientes consideraciones:

Creemos acertados los procedimientos inmatriculatorios por la vía judicial en virtud de que cuentan con el respaldo de una autoridad jurisdiccional; no así con las administrativas que salvo las mencionadas en los incisos a) y b) que son en los que sea por

medio de un decreto se incorpore o desincorpore un inmueble, circunstancia que durante la presente administración ha sido muy frecuente y que se realiza a través del organismo público descentralizado denominado "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra" CORETT que ha permitido regularizar a miles de familias asentadas en terrenos pertenecientes a ejidos y que a través de este procedimiento han aliviado las carencias de servicios públicos al hacerlos sujetos de contribuciones e impuestos por parte del Estado, consideramos acertado y conveniente este procedimiento.

Por lo que hace a las inmatriculaciones reguladas en los incisos c), d) y e) del multicitado artículo 3046 creemos absurdo que el legislador haya creado una Ley mediante la cual una persona efectúe un trámite con la finalidad de purgar los defectos de su modo de adquirir la posesión o propiedad para que al resolver y ordenar la inscripción el Director del Registro Público de la Propiedad asiente en la inscripción respectiva la curiosa leyenda de "Esta resolución no prejuzga derechos de propiedad o posesión, a

favor del solicitante o de terceros" con lo cual un procedimiento y resolución se ven reducidos a nada pues la autoridad que la emite se niega a sí misma toda facultad de resolver un conflicto que la ley le faculta a hacerlo, atacando con esto la seguridad jurídica que es finalidad primordial del registro pues el numeral 3010 del Código Civil para el Distrito Federal establece que "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito; y muy importante, dice el artículo... "No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Cabe hacer mención al respecto la crítica del Maestro Don Ramón Sánchez Medal en el siguiente sentido:

"Es notoriamente ilegal y en contra del artículo 3052 del Código Civil, que el Director del Registro Público, que carece de competencia de un Tribunal judicial y es solo un funcionario administrativo, proceda a practicar a la ligera, sin necesidad de cumplir aquella serie de imprescindibles requisitos, la Inmatriculación de propiedad con la sola observancia de las mínimas formalidades que determinan los artículos 191 a 194 del reglamento, porque la aplicación de esas disposiciones "contra legem" puede abrir fácilmente las puertas a los más escandalosos fraudes y abusos en detrimento de la seguridad que debe ofrecer al público el Registro Público de la Propiedad". 43)

Consideramos conveniente reformarla Ley en el sentido de que solo la Inmatriculación por la vía judicial debe existir en nuestra legislación en virtud de que:

43) Ramón Sánchez Medel, Op. Cit., P. 565

No podemos delegar funciones jurisdiccionales en un funcionario administrativo pues se viola flagrantemente el artículo 73, Fracción Sexta, Base Quinta de nuestra Carta Magna que establece:

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:

5a.- La función judicial se ejercerá por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el cual se integrará por el número de Magistrados que señala la Ley orgánica correspondiente, así como por los jueces de primera instancia y demás órganos que la propia Ley determine.

Los magistrados integrantes del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal deberán reunir los requisitos señalados en el artículo 95 de esta constitución.

Asimismo, los artículos primero y segundo de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dispone lo siguiente:

Artículo 1.- Corresponde a los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los términos de la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las Leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero, lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en que expresamente las Leyes de esta materia les confieran jurisdicción; y,

Artículo 2.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

- I. Por los Jueces de Paz;
- II. Por los Jueces de lo Civil...

Sin embargo el artículo 54 del mismo ordenamiento en lo referente a la competencia del Juez de lo Civil para conocer del trámite de las informaciones ad-perpetuam establece:

Artículo 54.- Los Jueces de lo Civil conocerán:

I. De los negocios de jurisdicción voluntaria...

Por lo expuesto resulta evidente que sólo los jueces tienen por Ley la facultad jurisdiccional de conocer de los asuntos a que aludimos, por lo que el Director del Registro Público no puede ser depositario de tal, y que al hacerlo viola la constitución.

Es apremiante sustraer las facultades otorgadas al funcionario en cuestión en los numerales expuestos del Código Civil y como consecuencia inmediata abrogar la Inmatriculación administrativa en los casos que se han mencionado.

B. ANALISIS DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM COMO JURISDICCION VOLUNTARIA

Es innegable la importancia que tiene el Juez de lo Civil al conocer de los asuntos relativos a la información ad-perpetuam.

Empero existe controversia acerca de si tal procedimiento debe ser ventilado como jurisdicción voluntaria.

Algunos tratadistas argumentan que la definición no es correcta atendiendo al término jurisdicción que significa: "Potestad para administrar justicia atribuida a los Jueces, quienes la ejercerán aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos que deben decidir" ⁴⁴⁾ ; y a mayor abundamiento "El proceso jurisdiccional propiamente dicho o sea el contencioso, tiene como presupuesto o condición de su ejercicio, la existencia de un grupo de intereses o sea un litigio o litis entre dos o más sujetos a

⁴⁴⁾Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, DICCIONARIO DE DERECHO, P. 320.

causa de haber una pretensión discutida o una pretensión insatisfecha. ⁴⁵⁾

Por nuestra parte consideramos que tampoco puede ser voluntaria en virtud de que tiene todas las características de un juicio contencioso a saber:

El escrito inicial se acompaña de copias para el traslado, tiene una dilación probatoria, un periodo de alegatos y en ella el Juez se halla obligado a resolver la litis planteada a través de una sentencia la cual puede ser apelada en ambos efectos.

Cabe mencionar que la resolución debe ser emitida por el Juez tratándose de jurisdicciones voluntarias y la sentencia procede en los juicios contenciosos.

⁴⁵⁾ Editorial Bibliográfica Argentina, ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, P. 610

Nos permitimos transcribir la jurisprudencia de la corte siguiente:

"Registro Público de la Propiedad, acciones de Inmatriculación de un inmueble, fundadas en el artículo 122, Fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. No constituyen Diligencias de Jurisdicción Voluntaria". La acción que el interesado deduzca apoyándose en el artículo 122, Fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la Jurisdicción Contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación: El mismo procedimiento contiene una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando constreñido el Juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en

ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria". 49)

Por lo anterior consideramos que solo debe subsistir en nuestra legislación la Inmatriculación judicial, en virtud de que como mencionamos, al darle facultades jurisdiccionales al Director del Registro Público de la Propiedad se vulnera flagrantemente nuestra Ley suprema y que solo el Juez puede ser capaz de conocer y resolver la procedencia de tal juicio.

49)

Precedentes. Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, amparo en revisión 162/76 Quintán Ballesteros Castro, 30 de abril de 1976, Unanimidad de votos, Ponente Edmundo Elorduy

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Las formas de publicidad inmobiliaria encuentra sus primeros precedentes en Grecia, pues los horoi que colocados públicamente en el propio fundo, informaban de la situación jurídica del inmueble.

SEGUNDA.- La tradición jurídica mexicana halla sus antecedentes en figuras romanas que como la mancipatio o la injure cesio eran formas de hacer público un acto respecto a un inmueble, a efecto de que cualquier tercero estuviese informado del status legal de una finca.

TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad es una Institución de Derecho Público cuyo objeto es proteger a los terceros mediante la publicidad de los derechos reales, para salvaguardar el tráfico jurídico inmobiliario y su finalidad es la legitimación en base al principio de fe pública registral.

CUARTA.- Los asientos del Registro Público de la Propiedad tienen efectos meramente declarativos, pues no constituyen el derecho solo lo publicitan para hacerlo oponible a terceros.

QUINTA.- Los principios registrales son los elementos rectores que norman el funcionamiento de la institución y hacen -- posible la consecución de sus fines.

SEXTA.- El Registrador de la Propiedad es un funcionario público administrativo, en quien se hace extensiva la función jurisdiccional del Estado y que posee facultades y deberes legales para extender, suspender o denegar el asiento, previa la calificación registral, pero que en atención a su formación y naturaleza jurídica debe fundar y motivar sus determinaciones.

SEPTIMA.- Asiento es la forma escrita en la cual se manifiesta el registrador al ejercer su función y puede ser esta a través de 2 formas; mediante inscripciones y anotaciones: Las primeras son el acto a través del cual el registrador manifiesta un

acto de naturaleza positiva, principal y definitiva; y la anotación a contrario sensu es el acto por cuya virtud el registrador manifiesta su función a través de un acto de naturaleza probablemente negativa, accesoria y temporal.

OCTAVA.- Los efectos que se producen con el registro de los documentos pueden ser sustantivos, constitutivos o declarativos.

El único país en que se rige el sistema sustantivo es en Australia en este sistema, conocido como “Acta Torrens” con la inscripción opera el cambio sin que se requiera del acuerdo de transferencia.

Una vez inmatriculada una finca, se expide el certificado del título, este certificado es el documento que acredita la propiedad y para transferir ésta se “endosa” el certificado.

En el sistema constitutivo, que es el existente en la legislación Alemana, el registro es de derechos y no de documentos, ya que para que quede constituido el derecho es indispensable su

registro. En este sistema la transmisión de la propiedad o la constitución de otros derechos reales, no puede ser el resultado del consentimiento cuando esa propiedad o derechos reales están constituidos sobre inmuebles, sino que a semejanza de lo que ocurría en el derecho romano, se requiere de un acto posterior a ese acuerdo de voluntades, pues el contrato por si solo es ineficaz para producir el efecto traslativo de dominio, éste lo da la inscripción, por lo tanto sin esta no se producen los efectos de traslación ni siquiera entre las partes.

El sistema declarativo que impera en nuestro país, reconoce la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicidad, es decir que el derecho se crea, modifica o extingue fuera del registro, y a diferencia del constitutivo, lo no registrado existe, pero para que surta efectos frente a terceros tiene que estar registrado.

NOVENA.- Es necesaria la existencia del Registro Público como Institución autónoma del ejecutivo (Departamento del Distrito Federal), a fin de erradicar los vicios propios del mismo.

DECIMA.- Es indispensable la desregulación de la materia registral de los Códigos Civiles y su regulación en una legislación autónoma.

DECIMA PRIMERA.- Es urgente la expedición del manual de organización a que se refiere el artículo Transitorio cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1988 pues en caso contrario tendremos que seguir aplicando el de 1980.

DECIMA SEGUNDA.- Inmatriculación es el procedimiento por virtud del cual un inmueble que no se halla inscrito nace a la vida registral al matricularse a favor de persona determinada.

DECIMA TERCERA.- La Inmatriculación debe ventilarse sólo por la vía judicial, pues la administrativa es inconstitucional al investir al Director del Registro Público de facultades

jurisdiccionales que nuestra carta magna otorga sólo a los jueces y magistrados.

DECIMA CUARTA.- Las Diligencias de información ad-perpetuum no deben de ser consideradas como jurisdicciones voluntarias, pues en ella se formula una demanda acompañada de copias de traslado, tiene una dilación probatoria, período de alegatos y como consecuencia de ellas el juez emite una sentencia, cuenta en resumen con todas las características de un juicio contencioso.

BIBLIOGRAFIA

- BORJA MARTINEZ, Manuel** "El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, primer ciclo de conferencias, Editorial Dirección General del Registro de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1978".
- CAMPUZANO Y HORMA, Fernando** "Legislación Hipotecaria Tomo I, Editorial Reus, Madrid, 1942".
- CARRAL Y DE TERESA, Luis** "Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S. A., México, 1988".
- CASTRO MARROQUIN, Martín** "Derecho de Registro, Editorial Porrúa, S. A., México, 1962".
- COGHLAN, Antonio R** "Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Abeledo-Perrot, S. A., Buenos Aires, 1991", 198 p.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo** "Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa, S. A., México 1972, 347 p.
- GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo** "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo I, Editorial Ministerio de Justicia, sección publicaciones, Madrid, 1948".
- LECHUGA GIL, Victor Manuel** "Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad, Editorial Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, Toluca", 95 p.
- LOZANO NORIEGA, Francisco** "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México, 1970".
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo** "Derecho Registral". Editorial Porrúa, S. A. 2ª edición, México 1991, IX P, 212 p.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón "Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral, conferencia sustentada en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Editorial Libros de México., 1979".

PEREZ LASALA, José Luis

"Derecho Inmobiliario Registral". Editorial de Palma, Bueno Aires, 1965.

ROCA SASTRE, Ramón María

"Instituciones de Derecho Hipotecario, Editorial Bosch, Barcelona, 1945".

**ROCA SASTRE, Ramón y
ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis**

"Derecho Hipotecario". Tomo II. Editorial Bosch, Barcelona, 1979.

ROMERO GONZALEZ, Gregorio

"Cien años del Registro Público de la Propiedad en el Distrito de Toluca, Editorial, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, Toluca".

SALAS CARDOSO, Victor Manuel

"El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, Toluca, 1975", XV p., 125 p.

SANCHEZ MEDAL, Ramón

"De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., México, 1988".

SANZ FERNANDEZ, Angel

"Instituciones de Derecho Hipotecario, Tomo I, Editorial Reus, Madrid, 1945".

VILLARO FELIPE, Pedro

"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, La Plata, Buenos Aires, 1980".

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal. Código Fiscal de la Federación.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Jurisprudencia Registral Inmobiliaria.

Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1989.

Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1980.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

OTRAS FUENTES.

Escrive Joaquin. "Diccionario razonado de Legislación y Jurisprudencia", Madrid, 1881.

Pina Rafael de, Pina Vara Rafael. "Diccionario de Derecho". -Editorial Porrúa, S. A., México, 1984.

Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XVII. Editorial Bibliográfica, Argentina, Buenos Aires, 1964.

Ramón García Pelayo y Gross, "Pequeño Larousse ilustrado". Ediciones Larousse, México, 1993.