

206

28j



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:



MEXICO, D.F.

1995



FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

DEDICATORIA :

**A la memoria de mis padres que me
dieron el ser, señor PAFNUNCIO FUENTES
RODRIGUEZ y señora ANASTASIA ZARATE
LOPEZ; en testimonio de gratitud para
la familia CAMPOS COLIN. Y especial-
mente para la compañera y amiga entra-
ñable GILDA CAMPOS COLIN**

- * -

**A MIS HERMANOS:
FRANGIL; FAUSTINO; Y LEONILA, FUENTES
ZARATE, como testimonio de mi cariño
y afecto**

A MIS HERMANOS:

FRANGIL; FAUSTINO Y LEONILA, FUENTES ZARATE,
como testimonio de mi cariño y afecto.

TITULO

REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO ESTADO DE MEXICO Y DISTRITO FEDERAL (ESTUDIO COMPARATIVO)

CAPITULO: I.- ORIGENES, ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGISTRAL.

- a).- ROMA
- b).- ESPAÑA
- c).- ALEMANIA

CAPITULO II.- DIFERENTES SISTEMAS REGISTRALES.

- 1.- FRANCES
- 2.- ALEMAN
- 3.- AUSTRALIANO
- 4.- MEXICANO

CAPITULO III.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD - EN EL DISTRITO FEDERAL, Y EN EL ESTA- DO DE MEXICO.

- a).- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.
- b).- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.
- c).- PRINCIPIOS REGISTRALES QUE RIGEN A AMBOS REGISTROS.
- d).- ACTOS REGISTRALES EN LOS 2 TERRITORIOS DE ACUERDO A SUS RESPECTIVOS CODIGOS.
- e).- FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN AMBAS ENTIDADES.

CAPITULO: IV.- DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE MEXICO.

- a).- CRITICA DE ALGUNAS SITUACIONES DE LOS DOS REGISTROS.
- b).- SU RELACION EN EL ASPECTO FISCAL
- c).- COMENTARIOS SOBRE PROBLEMAS QUE ENFRENTA LA INSTITUCION REGISTRAL DE LAS DOS ENTIDADES.

V.-

CONCLUSIONES

I N D I C E

REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO ESTADO DE MEXICO Y DISTRITO FEDERAL (ESTUDIO COMPARATIVO)

CAPITULO I.

	Pág
ORIGENES.....	2
ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION..... REGISTRAL.....	5
a)- ROMA.....	8
b)- ESPAÑA.....	II
c)- ALEMANIA.....	I6

CAPITULO II.

DIFERENTES SISTEMAS REGISTRABLES.....	19
1)- EL SISTEMA FRANCÉS.....	24
2)- EL SISTEMA ALEMÁN.....	27
3)- EL SISTEMA AUSTRALIANO.....	29
4)- EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.....	3I

CAPITULO III.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL..... DISTRITO FEDERAL Y EN EL ESTADO DE MEXICO.....	36
a)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO... PIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.....	40
b)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO... PIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.....	45

	Pág
c)- PRINCIPIOS REGISTRALES QUE RIGEN A AMBOS.....	
REGISTROS.....	54
d)- ACTOS REGISTRABLES EN LOS DOS TERRITORIOS DE..	
ACUERDO A SUS RESPECTIVOS CODIGOS.....	65
e)- FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD....	
EN AMBAS ENTIDADES.....	71

CAPITULO IV.

DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO...	
PIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE	
MEXICO.....	73
a)- CRITICA DE ALGUNAS SITUACIONES DE LOS DOS.....	
REGISTROS.....	78
b)- SU RELACION CON EL ASPECTO FISCAL.....	84
c)- COMENTARIOS SOBRE PROBLEMAS QUE ENFRENTA LA...	
INSTITUCION REGISTRAL DE LAS DOS ENTIDADES....	92
 C O N C L U S I O N E S.....	 97
 B I B L I O G R A F I A.....	 107

CAPITULO I.

ORIGENES. ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGISTRAL.

- a)- ROMA
- b)- ESPANA
- c)- ALEMANIA

CAPITULO: I.- ORIGENES, ANTECEDENTE HISTORICO DE LA-
INSTITUCION REGISTRAL.

- a).- ROMA
- b).- ESPAÑA
- c).- ALEMANIA

ORIGENES:

PARA ENCONTRAR LAS HUELLAS DE ESTA INSTITUCION, CUYO PROCESO DE GESTACION HABREMOS DE IR SEÑALANDO A GRANDES RAZGOS, EMPEZAREMOS POR DECIR QUE ALGUNOS INVESTIGADORES HAN PRETENDIDO ENCONTRAR EN PASAJES BIBLICOS LOS ORIGENES MAS REMOTOS DE ESTA ORGANIZACION REGISTRAL POR SUPUESTO UBICADA DENTRO DE LA FORMA MAS-RUDIMENTARIA DE TRANSMITIR UN DERECHO O UNA PROPIEDAD DE UNA PERSONA A OTRA; ESTE PRIMER ANTECEDENTE - LO ENCONTRAMOS EN (GENESIS CAPITULO 23:16-18) Y (GENESIS CAPITULO 13:15-16) Y (GENESIS CAPITULO 3:19 BIBLIA). NO CABE DUDA QUE EL HOMBRE DESDE QUE ERA PREDATORIO YA POSEIA UNA IDEA DE OPERACION, RESPECTO DE SU ORIGEN FUNDADO Y FORMADO DE TIERRA, CUMPLIENDO -- ASI CON LA ESTIRPE DE LA RAZA HUMANA. EN UN CICLO - VEGETATIVO QUE VIENE DE LA TIERRA PARA POSTERIORMENTE REGRESAR A ELLA, ANIMADO POR UN SOPLO DE VIDA LLAMADO ESPIRITU, ENCONTRANDO EN ESTO UN MARCADO SIMBOLISMO QUE VIVE EN EL INCONSCIENTE COLECTIVO A TRAVES DEL TIEMPO, DESEMBOCANDO EN LA IDEA DE QUE NO EXISTE ALGO MAS ALLEGADO AL HOMBRE QUE LA PROPIA TIERRA.

EN EL CASO QUE NOS OCUPA, SE ENCUENTRA UNA LIGA QUE-UNE AL HOMBRE CON SU HABITAT NATURAL, PARA CREAR MODELOS DE CONVIVENCIA QUE OPERA YA COMO REMINISCENCIA ARCAICA DE ESE IMPULSO PRIMERO; QUE NOS ORIENTA A UN TIEMPO HACIA LA TENTACION DE POSEER UN PEDAZO DE TIERRA.

LA PRIMERA GRAN MUESTRA QUE PUEDE UNO APRECIAR, ES - AQUELLA VIRTUD POR MEDIO DE LA CUAL EL HOMBRE NOMADA QUE RECOLECTA FRUTOS PARA SU SUBSISTENCIA, PARA QUE-POSTERIORMENTE SE ASENTARA EN UNA PORCION DE SUELO -

PARA QUE DE AHI EMPLEANDO UNA TECNICA RUDIMENTARIA - DE LABRANZA LE ARRANCARA A LA MADRE TIERRA EL FRUTO - PARA ALIMENTARSE, USAR LA PRADERA PARA CRIAR ANIMA - LES DOMESTICOS, APRENDER A LABRAR LA PIEDRA QUE CON - EL TIEMPO LE SERVIRIA DE HERRAMIENTA Y AL MISMO TIEM - PO DE ARMA, QUE A LA POSTRE SE CONVERTIRIAN EN FACTO - RES DE PRIMER ORDEN PARA ASEGURAR LA EXISTENCIA Y LA SOBREVIVENCIA DE LA COMUNIDAD; LA POSESION DE LA TIE - RRA ERA CONVERTIDA YA EN UN HECHO, "EL CORPUS Y EL - ANIMUS", SOLO ESPERABAN SER RECONOCIDOS MEDIANTE UNA EXPRESION FORMAL; COMO SE CONOCE EN LA ACTUALIDAD EN LA LENGUA LATINA.

EN EFECTO, PARA REENCONTRAR LAS HUELLAS DE NUESTRA - INSTITUCION ES PRECISO SALVAR UN LAPSO DE TIEMPO EN - SIGLOS, A LA CAIDA O DESAPARICION DE LOS IMPERIOS -- QUE HAN EXISTIDO. LOS QUE HAN RESULTADO VICTORIOSOS - SE HAN ADUEÑADO DE VASTAS EXTENSIONES DE TIERRA Y A - LA VEZ SOMETIENDO A VASALLAJE A LOS VENCIDOS QUE EN - OTRO TIEMPO ERA A QUIEN SE RENDIA TRIBUTO, TODO ESTO A TITULO DE CONQUISTA, PERO EL DERECHO DEL MAS FUER - TE Y LA APROPIACION VIOLENTA, SON TERMINOS QUE SE -- EXCLUYEN Y ASI DEBIO SER RECONOCIDO POR LOS PROPIOS - INVASORES; AL ENTRAR EN CONTACTO CON LA CULTURA DE - LOS VENCIDOS Y COMO RESULTADO DE ELLO, COMIENZA UN - PERIODO DE LENTO ESBOZO DE LA INSTITUCION JURIDICA, - A LA QUE ESTAMOS TRATANDO. EN EL SENO DE ESAS REGLAS TRIBALES, SE ABRIGABA UNA IDEA QUE CON EL TIEMPO HA - BRIA DE AFLORAR Y QUE POSTERIORMENTE SE CONOCIO COMO UN DERECHO "BARBARIZADO", A PARTIR DEL CRISTIANISMO. LAS AUTORIDADES ECLESIASTICAS ADQUIRIERON UNA POTES - TAD SIN PRECEDENTE Y DE ELLOS ES QUIEN LOS QUE LLEGA - TAN A GOBERNAR O A IMPERAR RECIBIRIAN EL PODER, CON - ARREGLO A UN DERECHO DIVINO ES DECIR UN DERECHO DERI - VADO DE LA SUPREMA POTESTAD DE DIOS, Y ESTOS SEÑORES A SU VEZ PREMIABAN A LOS ELEMENTOS BELICOS, DE VALOR Y FIDELIDAD CON ALGUNAS EXTENSIONES DE TIERRAS EN -- PEUDO (PROPIEDAD).

+Conferencias sobre Derecho Registral
Colín Sánchez.

Revista Editada por la Dirección Gene -
ral del Registro del Estado.

4

DE ESTA MANERA SE CREA UN NUEVO TIPO DE SOCIEDAD RI-
GUROSAMENTE JERARQUIZADA, QUE VIENE A CONTRAER UN --
COMPROMISO ENTRE LA INSTITUCION PATRIARCAL DE UN PUE-
BLO CON UN IMPERIO, Y QUE HABRIA DE DESEMBOCAR EN LA
BASE DE UN NUEVO SISTEMA DE PROPIEDAD.*

A TODO ESTO, LA TIERRA SOLO HA CAMBIADO DE DUEÑO, -
OLEADAS DE GENERACIONES PROCEDENTES DE TODOS LOS CON-
FINES DE LA TIERRA LA HAN CONVERTIDO EN UN PRECIOSO-
BOTIN, NUEVOS SEÑORES LA HAN SOMETIDO A SU DOMINIO,-
VINCULANDOLA A SUS TITULOS NOBILIARIOS; UNA NUEVA MA-
NO DE OBRA SERVIL REEMPLAZA EN EL AGRO A LA POBLA-
CION ESCLAVA, AL PASO DE UN GRUPO NUTRIDO DE ARTESA-
NOS Y MERCADERES QUE VENDRIAN SIENDO EL ANTECEDENTE-
DEL GRAN COMERCIO, SIMBOLO ACTUAL DEL NUEVO PODER.

ASI, SOBRE ESTA ESTRUCTURA PREDOMINANTEMENTE COMER-
CIAL Y AGRICOLA, HA VENIDO A ERIGIRSE CON EL CORRER-
DEL TIEMPO EN UNA INSTITUCION DE DERECHO, Y EN ESPE-
CIAL DEDICADA A PRESERVAR LA SEGURIDAD DE LOS DERE-
CHOS POR EXCELENCIA, QUE ES LA PROPIEDAD.

PARA TERMINAR CON ESTA NOTA, DIREMOS QUE EN REALIDAD
EL REGISTRO PUBLICO NACIO DE LA NECESIDAD DE LLEVAR-
UN CONTROL DE CADA TITULAR O PROPIETARIO QUE EN PRIN-
CIPIO FUE MERAMENTE ADMINISTRATIVO SIN EL PROPOSITO-
DE LA PUBLICIDAD, PORQUE TAL VEZ NI SIQUIERA SE CONO-
CIA; PERO CON EL TIEMPO SE VIO QUE LA CLANDESTINIDAD
Y EL OCULTAMIENTO DE CARGAS Y GRAVAMENES QUE RECAIAN
SOBRE INMUEBLES, FUE CAUSANDO PROBLEMAS AL GRADO TAL
DE HACER IMPOSIBLE CONOCER LA VERDADERA SITUACION DE
UNA PROPIEDAD, Y PARA ENTONCES AQUEL REGISTRO QUE NA-
CIO PARA UNA FUNCION ADMINISTRATIVA CON OBJETO DE --
LLEVAR UNA CUENTA A CADA TITULAR, PASO A SER UN RE-
GISTRO CON TENDENCIA DE PUBLICIDAD, Y PUEDE DECIRSE-
QUE ESTE ES EL VERDADERO ORIGEN DE LA INSTITUCION; -
PARA ASI ASEGURAR UN MEDIO DE DAR SEGURIDAD AL TRAFI-
CO INMOBILIARIO.*

Derecho Registral
Compendio de Historia Registral
Obra editada por el Gobierno
del Estado de México.

ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGISTRAL.

LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD HA SIDO UN TEMA DEBATIDO EN CUANTO A SUS ANTECEDENTES HISTORICOS QUE LE DIERON VIDA, Y QUE HA IDO EVOLUCIONANDO HASTA NUESTROS DIAS; COMO ES SABIDO EL REGISTRO PUBLICO NO ES UNA INSTITUCION NUEVA O CONTEMPORANEA, PUES LOS ESTUDIOSOS DE LA MATERIA DAN IDEAS AUNQUE ESO SI MUY VAGAS, LOS AUTORES CONSULTADOS ENTRE ELLOS ESTAN. LUIS CARRAL Y DE TERESA, GUILLERMO COLIN SANCHEZ, FRANCISCO LOZANO MORIEGA, SE REPIEREN A ESTA INSTITUCION DESDE EPOCAS MUY REMOTAS, EXCEPTO TAL VEZ ROCA SASTRE, QUE EN SU OBRA (DERECHO INMOBILIARIO) HACE ALGUNA ALUSION MAS CLARA Y PRECISA SOBRE ESTE TEMA, SIN EMBARGO ANALIZANDO YA EN CONJUNTO LOS ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO, SE PUEDE CONFIGURAR O EMITIR UN CRITERIO MAS O MENOS EN LA FORMA SIGUIENTE: QUE EL REGISTRO INMOBILIARIO ES DE UNA PRACTICA INMEMORIAL QUE SE REMONTA A LOS ANTIGUOS SUMERIOS, EGIPCIOS, HEBREOS Y GRIEGOS, POSIBLEMENTE TODOS ESTOS PUEBLOS DEBIERON POSEER UN SISTEMA PARECIDO AL DE REGISTRACION, PARA PODER TENER DOMINIO EN LA RECOLECCION DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS PARA DE ESA FORMA ASEGURAR LA HACIENDA DE UN SOBERANO, LLAMESE REY, PATRIARCA, FARAON O EMPERADOR; DE TODO ESTO ALGO O MUCHO TIENE QUE VER CON LA INSTITUCION REGISTRAL.

DE LOS ANTECEDENTES HISTORICOS QUE PUDIMOS ENCONTRAR SE REPIEREN EN QUE BUENA PARTE DE ELLOS HABLAN DE LO QUE EXISTIO EN EGIPTO Y GRECIA; PARECE SER QUE EN ESOS LUGARES EXISTIERON ALGUNAS OFICINAS QUE PUDIERAN CLASIFICARSE EN 2 TIPOS:

- a) "LA BIBLIOZEKE DEMOSION LOGON" QUE TRADUCIDO QUIERE DECIR: (ARCHIVO DE NEGOCIOS) EN DONDE SE CONSERVABAN LAS "DECLARACIONES HECHAS CADA 14 AÑOS QUE SERVIAN DE BASE PARA LA RECAUDACION DE IMPUESTOS" Y ---
- b) LA "ENKTESEON BIBLIOZEKE" (ARCHIVO DE ADQUISICIONES) REGIDA POR FUNCIONARIOS ANALOGOS A NUESTROS REGISTRADORES (BIBLIOPILAKES) QUE INTERVENIAN EN LA CONTRATACION INMOBILIARIA, Y EN LA TRANSMISION DE DE

Gerónimo González y Martínez
Derecho Hipotecario Español.

RECHOS DE IGUAL CARACTER, ASI COMO DE CASOS DE ENAJENACION O GRAVAMEN DE FINCA; SE TENIA QUE SOLICITAR AUTORIZACION DEL (BIBLIOPILAKES) PARA REALIZAR EL ACTO POR MEDIO DE UNA INSTANCIA (PRESANGELIA) EN LA QUE SE HACIA CONSTAR LA INSCRIPCION A NOMBRE DEL DIPONENTE Y LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CONTRATO TERMINANDO CON LA PETICION DE QUE SE ORDENARA AL FEDATARIO LA AUTENTICIDAD DEL MISMO, LOS ASIENTOS SE VERIFICABAN REGULARMENTE EN VIRTUD DE DECLARACION "APOGRAFE) PRESENTADAS POR LOS PARTICULARES QUE INTERVENIAN EN LA COMPRA, EN LA HERENCIA, O EN EL LEGADO, "HABIENDOSE ENCONTRADO PERGAMINOS QUE DEMUESTRAN LA EXISTENCIA DE UNA ANOTACION PREVENTIVA (PARAZESIS) DE TODO TIPO" "(LOS BIBLIOPILAKES) ERAN PERSONAS CON FACULTADES PARA CALIFICAR Y COMPROBAR LAS DECLARACIONES Y EN SU CASO ANOTAR LOS IMPEDIMENTOS EN UNO DE LOS DUPLICADOS PRESENTADOS", (GERONIMO GONZALEZ, OBRA. --- OBRA DE ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL) EL ARCHIVO PROBABLEMENTE SE FORMABA POR LOS NOMBRES DE LOS PROPIETARIOS EN ORDEN Y CONSTITUIRIAN TAL VEZ UN INDICE (DIASTROMATA) QUE A LA VEZ DEBEN HABER FORMADO UN EXTRACTO DE LA DOCUMENTACION ARCHIVADA, FORMANDO ASI EL SISTEMA DE FOLIO PERSONAL, ES DECIR AGRUPANDO CON EL NOMBRE DEL DUEÑO, LAS FINCAS, CARGAS Y DERECHOS.

COMO PUEDE VERSE DE ESTAS BASES DEBEN HABER PARTIDOLOS JURISTAS EUROPEOS, QUE MAS ADELANTE VAN HACIENDO O ELABORANDO UN CONCEPTO DEFINIDO DE AQUELLOS REGISTROS INMOBILIARIOS QUE EN EL CASO DE ALGUNAS CIUDADES TAL VEZ "COLONIA" ACUSABA YA DESDE EL SIGLO XII. LOS RAZGOS FUNDAMENTALES DE LOS MODERNOS SISTEMAS DE REGISTRACION.

EL MOMENTO HISTORICO EN QUE SE VIVIA NOS COMENTA EL AUTOR COLIM SANCHEZ (PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD) VA HACIENDO QUE LA SOLIDEZ DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA SE VAYA MEZCLANDO CON LA VERTIENTE DEL DINERO, HACIENDOSE PATENTE LA EXISTENCIA DE UN MERCADO DE BIENES RAICES, LAS CUALES SE ASIMILAN A LA CATEGORIA DE MERCANCIAS, ESTE MOMENTO AÑADE EL VIEJO RITUAL DE LA SOLEMNIDAD, CONVIRTIENDO AL ACTO DE TRANSMISION EN FORMAL Y EL SIMBOLISMO JURIDICO SE

Gerónimo González M.
Estudios de Derecho Hipotecario Español
Página 30.

VUELVA EN FORMAS DE DERECHO POSITIVO.+

DE ESTE BREVE RECORRIDO NOS HA FALTADO MENCIONAR UNA SITUACION DE ORIGEN DE 2 INSTITUCIONES QUE SI BIEN - ESTAN ESTRECHAMENTE CONECTADAS, DIFIEREN NOTORIAMENTE EN CUANTO A LA FUNCION QUE DESEMPEÑAN, Y ME REFIERO AL NOTARIADO Y AL REGISTRO PUBLICO; ES COMUN CUANDO SE TRATA DE REMONTARSE A LOS LEJANOS ANTECEDENTES DE AMBAS INSTITUCIONES, INVOCAR ANTIGUOS TEXTOS LEGALES QUE INDISTINTAMENTE HACEN REFERENCIA A "LIBROS - DE REGISTRO" "OFICIOS DE HIPOTECAS" "PROTODOLOS" "ESCRIBANOS" "INSCRIPCIONES" "Y ESCRITURAS" LA CONFUSA- TERMINOLOGIA INTERPRETADA EN FORMA ERRONEA HA HECHO- PENSAR EN UNA HISTORICA FUENTE COMUN DE LAS 2 ACTIVIDADES, COMO RESULTADO DE QUE ORIGINALMENTE ANDUVIE- RON JUNTOS LOS LIBROS DEL PROTOCOLO CON LOS DEL RE- GISTRO, Y LAS FUNCIONES DEL ESCRIBANO CON LAS DEL RE- GISTRADOR, AUN CUANDO EN LA ACTUALIDAD YA NO EXISTEN DUDAS AL RESPECTO.+

+Guillermo Colín Sánchez
Procedimiento Registral de la
Propiedad.

1)-ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGISTRAL EN ROMA.

EN ROMA TAMBIEN ENCONTRAMOS NUMEROSOS ANTECEDENTES- DE LA INSTITUCION REGISTRAL, SE DISTINGUEN 2 PERIODOS PRINCIPALES, EL CLASICO Y EL JUSTINIANO, EN EL PRIMERO SE SABE DE 3 FORMAS DE TRANSMISION DE LA -- PROPIEDAD Y QUE CONSTITUIAN 3 INSTITUCIONES IMPOR- TANTES, SIN DAR SEGURIDAD A TERCEROS, Y CON UNA PU- BLICIDAD LIMITADA, QUE A SABER ERAN LA MANCIPIATIO, - LA INJURE-CESSIO, Y LA TRADITIO.

LA "MANCIPIATIO" CONSISTIA EN UN PROCEDIMIENTO DE TI PO COMERCIAL EFECTUADO SOLO POR CIUDADANOS ROMANOS- Y TENIA POR OBJETO LA TRANSMISION DE LA (RES-MANCI- PI), PODIAN SER; DINERO, ESCLAVOS Y ANIMALES DE TI- RO, SE REALIZABAN EN PRESENCIA DE CINCO TESTIGOS, - "USANDO UNA BALANZA CON UN PEDAZO DE PLOMO O BRONCE EL ADQUIRENTE COMO SIMBOLO DEL PRECIO (MANCIPIO-AC- CIPIENS) GOLPEABA UNO DE LOS PLATOS DE LA BALANZA, - PRONUNCIANDO UNA FORMULA SOLEMNE QUE HACIA SUYA LA- COSA, SI ERA MUEBLE, ESTE DEBIA ESTAR PRESENTE, SI- SE TRATABA DE UN INMUEBLE HABIA QUE SIMBOLOZARLO -- CON UN TERRON DE LA MISMA TIERRA".

LA INJURE-CESSIO TUVO UN ORIGEN PROCESAL COMO APA - RENTANDO UN JUICIO, VENDEDOR Y COMPRADOR COMPARE -- GIAN ANTE EL PRETOR DEL TRIBUNAL Y EN LAS PROVIN -- CIAS SE HACIA ANTE UN PRESIDENTE, EL ADQUIRENTE PO- NIA LA MANO SOBRE LA COSA Y AFIRMABA SER EL NUEVO - DUENO O PROPIETARIO Y NO HABIENDO OPOSICION, EL MA- GISTRADO ASI LO DECLARABA.

EN RESUMEN, LA INJURE-CESSIO NO ERA MAS QUE LA APA- RIENCIA DE UN JUICIO FINGIDO, BAJO LAS ACCIONES DE- LA LEY.

LA TRADITIO, CONSISTIA EN LA ENTREGA FISICA DE LA - COSA ENAJENADA, CON LA INTENCION DE TRANSMITIR Y SI MULTANEAMENTE DE ADQUIRIR ALGO; EN ESTA FIGURA SE - DABAN 3 ELEMENTOS, LA INTENCION DE TRANSMITIR Y EL- ANIMO DE ADUENARSE, CON LA EXISTENCIA DE UNA CAUSA- JUSTA, ATRAVEZ DE UN CONTRATO, Y LA ENTREGA FISICA-

DE LA COSA.

EN EL PERIODO JUSTINIANO: SE SIGUIO CON LAS MISMAS-CARACTERISTICAS DEL PERIODO CLASICO, QUE CONSERVO LA (TRADITIO) COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD, JUSTINIANO LO NARRABA ASI:

"SEGUN EL DERECHO NATURAL, LAS COSAS SE ADQUIEREN -- POR TRADICION, HAY UNA VOLUNTAD DEL PROPIETARIO QUE-QUIERE TRANSMITIR SU COSA A OTRO, NADA ES MAS CONFORME A LA EQUIDAD NATURAL; ASI LA TRADICION PUEDE APLICARSE A TODA COSA CORPORA, HECHA POR EL PROPIETARIO PRODUCE ENAJENACION Y POR ESTE MEDIO SE ENAJENAN LOS ISTIPENDIOS O TRIBUTOS QUE ASI SE LLAMABAN LOS PUNDOS SITUADOS EN PROVINCIA; PERO ENTRE ELLOS Y LOS DE ITALIA", (ES DECIR ENTRE ROMANOS Y PROVINCIALES O PEREGRINOS.)

SEGUN NUESTRA CONSTITUCION FEDERAL MEXICANA, LA --- TRANSMISION QUE SE HACE POR DONACION, POR DOTE, O -- POR CUALQUIER OTRA CAUSA, SIN DUDA ALGUNA TRANSPIERE LA PROPIEDAD EN MEXICO. (ARTICULO 27 FRACCION XVII.- ULTIMO PARRAFO).

CUANDO LA POSESION SE ENTREGABA JURIDICAMENTE, PERO-NO FISICAMENTE LA TRADITIO SE CONOCIA COMO TRADITIO-BREVE-MANO.

LA "MANCIPATIO" Y LA "INJURE-CESSIO" VAN DESAPARE -- CIENDO PAULATINAMENTE EN LA EPOCA CLASICA FRENTE AL-AVANCE DE LA FORMULA DE LA "TRADITIO".

LA TRADITIO, ERA APLICABLE A TODA CLASE DE BIENES Y-SIN LA INTERVENCION DE RITOS O FORMULAS, SE TRATABA-DE UNA ENTREGA DE LA COSA CON DESAPODERAMIENTO. POR ESO EN EL LENGUAJE JURIDICO MODERNO, TRADICION TAM -BIEN QUIERE DECIR ENTREGA.

Tratado elemental de Derecho Romano
de Eugene Petit. México 1959
Páginas 254 y 159.

AL PRINCIPIO LA "MANCIPATIO" Y LA "INJURE-CESSIO", -
COEXISTIAN CON LA TRADITIO; PERO ACABAN POR DESAPARECER.

LA CONCLUSION ES QUE EN ROMA NO HUBO EL ELEMENTO PUBLICIDAD; COLUMNA VERTEBRAL DEL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y POR ESO EN ROMA PUEDE DECIRSE QUE FUE UN SISTEMA DE CLANDESTINIDAD Y DE OCULTAMIENTO EN CUANTO A CARGAS Y GRAVAMENES SOBRE LA PROPIEDAD.*

Bernardo Pérez del Castillo
Obra, Derecho Registral y
Derecho Notarial.

**b)- ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGIS -
TRAL EN ESPAÑA**

EN VISTA DE QUE LAS LEYES ESPAÑOLAS SON LOS ANTECE-
DENTES MAS DIRECTOS DE NUESTRA LEGISLACION Y QUE DE
ALGUNA FORMA ESTUVIERON VIGENTES EN LA NUEVA ESPAÑA-
ME PERMITO FORMENORIZAR LAS SITUACIONES QUE SE VIVIE-
RON EN ESPAÑA, SOBRE LA NECESIDAD DE DAR PUBLICIDAD-
A LOS CENSOS QUE GRAVITABAN EN RELACION A UNA FINCA.

DE LA LECTURA QUE HEMOS LLEVADO A CABO DE TEXTOS DI-
FERENTES QUE TRATAN ESTE TEMA, HEMOS ENCONTRADO DIFE-
RENTES DOCUMENTOS QUE ASEGURAN HECHOS REALES, ACONTE-
CIDOS DURANTE 5 SIGLOS; Y PRIMERAMENTE CITAMOS "LA -
SOLICITUD QUE EN 1528 HICIERON LAS CORTES CELEBRADAS
EN MADRID PIDIENDO A DON CARLOS Y A DOÑA JUANA REYES
EN ESE ENTONCES EN TOLEDO". "SUPLICANDO, MANDARAN --
QUE TODOS LOS CENSOS Y TRIBUTOS QUE SE HICIERAN FUE-
RAN OBLIGADOS DESPUES DE LOS CONTRATOS O HECHOS REA-
LIZADOS A LLEVARLOS ANTE EL ESCRIBANO DE CONSEJO DEL
LUGAR, A DONDE PASARE DENTRO DE 30 DIAS, PARA QUE --
AHI SE SUPIERA LO QUE PASARA, PARA QUE POR ESTA CAU-
SA NINGUNO VENDIERA MAS DE UNA VEZ LO SUYO" COMO AL-
GUNAS VECES ACONTECIO.

POR SU PARTE LOS SOBERANOS ONTESTARON EN ESTA FORMA
(SEGUN PEDRO GOMEZ DE LA SERNA EN SU OBRA LA LEY HI-
POTECARIA COMENTADA Y CONCORDADA CON LA LEGISLACION -
ESPAÑOLA Y EXTRANJERA).

"A ESTO VOS RESPONDEMOS QUE MANDAMOS QUE LAS PERSO -
NAS QUE EN LO ADELANTE PUSIERAN CENSOS Y TRIBUTOS SO-
BRE SUS COSAS HEREDADES Y POSESIONES QUE TENGAN ATRI-
BUTADAS O ENCENSADAS PRIMERO A OTRO, SEAN OBLIGADOS-
DE MANIFESTAR Y DECLARAR LOS CENSOS Y TRIBUTOS QUE -
HASTA ENTONCES TUVIEREN CARGAS SOBRE LAS DICHAS OO -
SAS Y HEREDADES SO PENA QUE SI NO LO HICIERE PAGUEN-
CON EL 2 POR TANTO LA CUANTIA QUE RECIBIERON POR EL-
CENSO QUE ASI VENDIEREN Y CARGUEN DE NUEVO A LA PER-
SONA QUE HA ADQUIRIDO TAL COSA".

Petit Eugene, Tratado Elemental de
Derecho Romano de Editora Nacional
México 1959. P. 254
Pedro Gómez de la Serna
Ley Hipotecaria, comentada y concordada
con la Legislación Española y Extranjera.

COMO PUEDE VERSE EN ESTE TEXTO, ESTE OFICIO SE LIMITO EXCLUSIVAMENTE A DAR PUBLICIDAD INCIPIENTE A LOS CENSOS Y TRIBUTOS CONSTITUIDOS SOBRE INMUEBLES. POSTERIORMENTE EL CONSEJO DE INDIAS EN ACUERDO DE 8 DE JULIO DE 1617 IMPONE A LOS ESCRIBANOS LA OBLIGACION DE:

"EN LOS TITULOS DE REGISTRO DE CENSOS QUE SE DESPACHEN SE DIGA QUE LOS ESCRIBANOS TOMEN RAZON Y REGISTREN TODOS LOS CENSOS QUE SE OTORGAREN DESDE EL DIA DE LA DATA DEL TITULO Y NO DE LOS QUE HUBIEREN OTORGADO ANTES".

EL AUTOR CONSULTADO, BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO EN SU OBRA "DERECHO REGISTRAL"(PAGINA 8) HACE A MAYOR ABUNDAMIENTO UN ANALISIS DE LO AHI ACONTECIDO EN CUANTO A REGISTRO SE REPIERE, DICRIENDO "QUE SE DESARROLLARON VARIAS FORMAS DE PUBLICIDAD Y ENTRE ELLAS LAS MAS NOTABLES LA LLAMADA (ROBRACION) QUE ES LA RATIFICACION PUBLICA Y SOLEMNE DE LA TRANSFERENCIA POR CARTA O ESCRITURA DE UN INMUEBLE, ENTRE OTROS DA LOS EJEMPLOS DE FUEROS".

"EL FUERO DE SEPULVEDA, EL QUE VENDIESE UNA HEREDAD-VENGALO ROBRAR" "EL FUERO DE ALBA DE TORMES" "QUIEN-VENDIERE UNA FINCA DEVELA ROBRAR Y QUIEN CARTA ROBRA RE TESTIGOS PAGA QUE DELANTE SEAN, O QUE LO VEAN O QUE LO OZCAN".

EL FUERO DE PLASCENCIA "EL QUE QUISIERE VENDER UNA HEREDAD PAGALA PREGONAR POR 3 DIAS EN LA CIUDAD". SE SABE QUE ESOS FUEROS SURGIERON EN CASTILLA Y EN LEON PERO EN LA PROVINCIA DE CATALUÑA SE USABA YA DESDE EL SIGLO ANTERIOR LA "TRADITIO" ROMANA.

Derecho Registral Página 8
Pérez Fernández del Castillo
Ley Ia. Título XVI
Libro Décimo, Ley 2a. y
demás títulos de la noví
sima recopilación.

NO SATISFECHAS LAS NECESIDADES DEL MOMENTO, ERA EVIDENTE QUE A DIARIO SE VENDIAN COMO LIBRES DE CARGAS-BIENES SUJETOS A PRESTACIONES REALES, ESTUVO ENTONCES EN SU APOGEO LA CLANDESTINIDAD, LAS HIPOTECAS OCULTAS HICIERON PATENTE LAS DEFICIENCIAS DEL SISTEMA, SE IMPUSO PUES LA NECESIDAD DE ADOPTAR MEDIDAS DE PUBLICIDAD REAL, PARA EL CASO DE LAS ENAJENACIONES DE INMUEBLES Y POR FIN, "POR REAL PRAGMATICA DE CARLOS III. DE 31 DE ENERO DE 1768, SE CREARON LAS OFICINAS DE HIPOTECAS, Y DE AHI HA PARTIDO LA EFECTIVIDAD DE LA PUBLICIDAD; DANDO INICIO CON ESTO A UN PERIODO QUE SE LLAMO DE INICIACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD".

"LOS OFICIOS DE HIPOTECAS SE HICIERON PUBLICOS Y YA PERCIBIAN DERECHOS ARANCELARIOS, SE LLEVABAN POR EL SISTEMA DE ENCASILLADO Y POR ORDEN DE DESPACHO DE DOCUMENTOS; QUE SERVIA DE BASE PARA HACER EL REGISTRO, LA PRIMERA HOJA DEL ESCRIBANO EN LA QUE HABIA QUE ANOTAR AL PIE DEL REGISTRO HECHO".

SE SUPONE QUE CON ESTA FORMA DE REGISTRO ESPAÑOL PUSIERON FIN A LAS CONTROVERSIAS, PLEITOS Y PERJUICIOS A LOS ADQUIRENTES DE BIENES HIPOTECADOS.

"POSTERIORMENTE EN LA PRAGMATICA NUMERO 3251 DADA EN MADRID EN 1783 SE ORDENO QUE EN TODAS LAS CABECERAS DE PARTIDO, SE INSTITUYERAN LOS OFICIOS DE HIPOTECAS PARA QUE SE REGISTRARAN LOS DOCUMENTOS DE TRIBUTOS Y HERENCIAS, RENTAS DE BIENES RAICES Y TODOS AQUELLOS ACTOS SEÑALADOS EN FORMA EXPRESA Y ESPECIAL, ESTA MEDIDA SE ADOPTO SOBRE TODO POR QUE HASTA ENTONCES NO SE HABIAN CUMPLIDO CON EFICACIA LAS DISPOSICIONES REALES QUE SOBRE LA MATERIA SE HABIAN DICTADO; RAZON POR LA CUAL SE SEÑALARON LOS MEDIOS PARA QUE TALES MANDATOS OBRARAN VIGENCIA".

LOS ESCRIBANOS ANOTADORES Y JUSTICIAS QUEDARIAN OBLIGADOS A LLEVAR UN LIBRO O VARIOS, PERO SEPARADOS DE CADA UNO DE LOS PUEBLOS, EN UNA DE LAS 2 INSTITUCIONES TRATADAS EN ESTE TRABAJO UNA DE ELLAS SIGUIO ES-

TE MODELO (ESTADO DE MEXICO) UNO POR CADA MUNICIPIO-
PARA LA INSCRIPCION PARTICULAR, DE TAL FORMA QUE SE-
ADVERTIERA CON CLARIDAD EL LUGAR Y SU UBICACION DE -
LOS BIENES RAICES HIPOTECADOS, LOS ASIENTOS SERIAN -
DISTRIBUIDOS POR AÑOS, PARA ASI DETECTAR LOS GRAVAME
NES CON FACILIDAD RESPECTO DE ESOS BIENES.+

LA CONSOLIDACION DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD NOS COMEN-
TA EL AUTOR (CASTAN TOBEÑAS) SE ORIGINA CON LA PUBLI-
CACION DE LA "LEY HIPOTECARIA DEL AÑO 1861", EN SU -
EXPOSICION DE MOTIVOS DA SEÑALES DE AVANCE EN LA MA-
TERIA, PUES EN ESCASOS RENGLONES EXPLICA LAS RAZONES
POR LAS CUALES SE HIZO NECESARIO PUBLICAR LA LEY QUE
SINTETIZA LAS FINALIDADES DEL DERECHO REGISTRAL, Y -
AL RESPECTO EXPRESA. "LAS LEYES DICTADAS ANTERIORMEN-
TE ESTAN CONDENADAS POR LA CIENCIA Y POR LA RAZON --
PORQUE NI GARANTIZAN SUFICIENTEMENTE LA PROPIEDAD NI
EJERCEN SALUDABLE INFLUENCIA EN LA PROSPERIDAD PUBLI-
CA, NI ASIENTAN SOBRE SOLIDAS BASES EL CREDITO TERRI-
TORIAL, NI DAN ACTIVIDAD A LA CIRCULACION DE LA RI-
QUEZA, NI MODERAN EL INTERES DEL DINERO, NI FACILI-
TAN SU ADQUISICION A LOS DUEÑOS DE LA PROPIEDAD, NI-
ASEGURAN DEBIDAMENTE A LOS QUE SOBRE ESTA GARANTIA -
PRESTAN SUS CAPITALES". CONCLUYE EL AUTOR CITADO QUE
LA LEY ERA INDISPENSABLE PARA DAR CERTIDUMBRE AL DO-
MINIO Y A LOS DEMAS DERECHOS EN LA COSA, PARA PONER-
LIMITES A LA MALA FE Y PARA LIBERTAR AL PROPIETARIO-
DEL USURERO.*

EL DERECHO ESPAÑOL ES LA FUENTE MAS DIRECTA DEL DERE-
CHO MEXICANO Y EL DERECHO REGISTRAL EN ESPECIAL Y --
POR EXCELENCIA ENTRE OTRAS DISCIPLINAS, POR SUPUESTO
QUE FUE EL QUE TUVO MAYOR INFLUENCIA EN NUESTRA LE-
GISLACION.

ENSEGUIDA HAGO MENCION DE OTROS CUERPOS DE DISPOSI-
CIONES DADAS EN ESPAÑA, COMO (SIETE PARTIDAS) (NOVI-
SIMA RECOPIACION) (LEY 6a. TITULO 16 LIBRO DECIMO)-
(CEDULA DE 10 DE MARZO DE 1768) (CEDULA DE 9 DE MAYO
DE 1778) (CEDULA DE 25 DE ENERO DE 1789) Y POR ULTI-
MO (EL DECRETO DE LAS CORTES DE 20 DE MAYO DE 1821).

**DE TODO ESTE CUERPO DE LEYES MENCIONADAS, SOBRESALE-
COMO FIGURA PRINCIPAL, LA HIPOTECA, CONSIDERADA COMO
FUENTE INAGOTABLE DE OBLIGACIONES REALES.**

**Roca Sastre, Derecho Inmobiliario
Página 522 y Sig.**

**Castán Toboñas, Derecho Civil Español
Editorial Reus. Vol 5, Tomo II Madrid 1969
p. 188**

c)- ANTECEDENTE HISTORICO DE LA INSTITUCION REGISTRAL EN ALEMANIA.

EL CONTACTO QUE EL REGISTRO PUBLICO TIENE EN ALEMANIA SE REALIZA EN AQUELLOS REGISTROS INMOBILIARIOS QUE COMO EL DE LA CIUDAD DE "COLONIA" EN AQUEL PAIS SE EMPZO A PRACTICAR POR ALLA DEL SIGLO XII.

EL DERECHO GERMANICO TIENE UN PERIODO PRIMITIVO EN EL QUE EXISTIERON 2 FORMULAS QUE PODEMOS CITAR COMO EQUIVALENTES A LA MANCIPIATIO ROMANA Y A LA INJURE-CESSIO.

EL AUTOR GERONIMO GONZALEZ EN SU OBRA, DERECHO HIPOTECARIO NOS DA ALGUNAS PAUTAS PARA COMENTAR LO SIGUIENTE:

LA PRIMERA COMPRENDE EL FORMALISMO ANTE EL THINK Y LA SEGUNDA A LA "AUPLASSUNG", LA SOLEMNIDAD ERA UN INGREDIENTE FORMAL PARA TRANSMISION DE BIENES; EN ALEMANIA LOS GERMANOS DESDE EPOCAS MUY LEJANAS YA DISTINGUIAN ENTRE MUEBLES E INMUEBLES Y LOS REGLAMENTARON DE DISTINTA FORMA. "LA TRANSMISION DE PROPIEDADES SE LLEVABA A CABO MEDIANTE RITOS Y SIMBOLISMOS QUE SE DESARROLLABAN ANTE LA ASAMBLEA POPULAR O CONSEJO COMUNAL --- (THINX), SE REALIZABA ANTE LA PRESENCIA DEL "THINXMAN" QUE ERA EL JEFE DE LA COMUNIDAD Y EL ADQUIRENTE QUEDABA INVESTIDO DE LA TITULARIDAD DE LA COSA".

EN EL CASO DE LA "AUPLASSUNG" EXISTIA OTRA SOLEMNIDAD QUE POR SU CARACTER DE TIPO JUDICIAL EVOCA A LA --- INJURE-CESSIO; EN CUANTO A LA ENTREGA DE LA COSA ---- (AUPLASSUNG) SE HACIA ANTE EL JUEZ, COMO SIMULANDO -- JUICIO DE JURISDICCION VOLUNTARIA, PUES EL JUEZ UNICAMENTE CONSTATABA PUBLICAMENTE, AUTENTICANDO LA INVESTIDURA, EN ESTA FIGURA "NO EXISTE LA ENTREGA SIMBOLICA; SINO QUE EL TRANSMISOR SIMPLEMENTE ABANDONA LA COSA RESIGNADO A PERDERLA, Y EL JUEZ PROCLAMA AL QUE HA SIDO DOTADO CON LA INVESTIDURA".

Gerónimo González
Derecho Hipotecario Español.

EN AMBOS CASOS (THINX Y AUPLASSUNG) FUERON EN PRINCIPIO ORALES Y MAS TARDE POR ESCRITO, PERO SIEMPRE INSCRIBIBLES; PRIMERO EN LOS ARCHIVOS JUDICIALES O MUNICIPALES Y SEGUNDO SE TRANSCRIBIERON EN LIBROS ESPECIALES, ESTO FUE EL PRINCIPIO DE LO QUE ES HOY LA REGISTRACION.

YA PARA EL SIGLO XVII, EN "PRUSIA", SE RESTAURA EL ANTIGUO SISTEMA QUE QUEDA DEFINITIVAMENTE VIGENTE CON EL CODIGO CIVIL DE 1896, QUE SE PUEDE DECIR QUE ES EL TRONCO COMUN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL, Y DEL CUAL SE DERRAMO ESTE PRINCIPIO PUBLICITARIO A TODAS PARTES EN MEXICO NO EXISTIRIA EL REGIMEN QUE IMPERA EN ESTAMATERIA, SI NO FUESE POR LA INFLUENCIA DEL DERECHO REGISTRAL ALEMAN, Y QUE NOS HA LLEGADO A TRAVEZ DEL COLONIAJE.+

Derecho Hipotecario Español
de Gerónimo González
Derecho Hipotecario de
Estanislao Maestro, Madrid 1924.

CAPITULO II.

DIFERENTES SISTEMAS REGISTRALES.

- 1)- FRANCES**
- 2)- ALEMAN**
- 3)- AUSTRALIANO**
- 4)- SISTEMA REGISTRAL PRACTICADO
EN MEXICO.**

DIFERENTES SISTEMAS REGISTRALES

COMO ES SABIDO Y NOTORIO, EN LA HISTORIA REGISTRAL -- NO HAN EXISTIDO (SISTEMAS DE REGISTRACION) PUROS O -- GENUINOS, PUES SIEMPRE SE HAN MEZCLADO UNOS CON --- OTROS EN FORMA COMPLEMENTARIA, EN LA ACTUALIDAD PUE-- DE HABLARSE DE ESTOS SISTEMAS QUE EN ALGUNOS CASOS -- Y EN DETERMINADOS LUGARES SE PRACTICAN, LLEGANDO A -- PERCIBIR QUE ATENDIENDO A LA FORMA DE INSCRIPCION O -- A LOS EFECTOS QUE ELLA PRODUCE PODEMOS HACER UNA CLA-- SIFICACION DESDE DOS PUNTOS DE VISTA:

- a) DE ACUERDO A LAS FORMAS DE LA INSCRIPCION.
- b) REFERENTE A LOS EFECTOS QUE EL REGISTRO PRODUCE.

SEGUN LA FORMA EN QUE EL REGISTRO SE LLEVA A CABO, -- PUEDEN SER NUMEROSOS LOS SISTEMAS DE REGISTRACION. -- ATENDIENDO A SU FUNCIONAMIENTO, A SU CREACION, A LAS -- NECESIDADES Y FINALIDADES; SE PUEDE DECIR QUE AL --- ADENTRARSE EN EL ESTUDIO DE LOS DIFERENTES SISTEMAS-- REGISTRALES DEBEN SEGUIRSE AUTAS QUE SE DESCRIBEN Y -- SE COMPARAN EN RELACION CON LA TECNICA Y PROCEDIMIEN-- TO QUE AL EFECTO SE EMPLEAN EN DIFERENTES PAISES, -- CREANDO ASI DETERMINADOS PATRONES O PROTOTIPOS DE LA -- ACTIVIDAD REGISTRAL. ESTA FORMA DE PROCEDER DEBE -- SER LEGITIMA DESDE UN PUNTO DE VISTA METODOLOGICO, -- SIN AGOTARSE.

DE AHI QUE NO CONDUZCA A UNA COMPRESION CABAL DEL -- OBJETO, PORQUE SOLO PROPORCIONA UNA VISION FRAGMENTA -- DA DE EL, Y NO TIENE RELACION CON EL CONTEXTO HISTO-- RICO EN EL CUAL PUEDE REALIZARSE.

EN EL CASO QUE NOS OCUPA PUEDE CREARNOS UNA FALSA -- IDEA DE ESTA CUESTION QUE SE PLANTEA, Y TAL PARECE -- COMO SI LOS DIVERSOS SISTEMAS REGISTRALES UBIESEN -- SURGIDO POR CASUALIDAD, PRODUCTO DE LA INVENTIVA DE-- SUS CREADORES; POR NUESTRA PARTE, CONSCIENTES DE LA--

NECESIDAD DE DAR UNA ORIENTACION. E IMPRIMIR A ESTE -
 TRABAJO UNA CLARIDAD EN LOS CONCEPTOS QUE SE MANEJAN-
 INICIAMOS UN ESTUDIO, DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO-
 PIEDAD EN LAS PRINCIPALES LEGISLACIONES EXTRANJERAS Y
 QUE HAN INFLUIDO EN NUESTRA LEGISLACION, BASADO EN --
 LOS SIGUIENTES TERMINOS, Y ATENDIENDO PRIMERAMENTE A-
 LA FORMA EN QUE EL REGISTRO SE HACE, PUEDE HABER EN --
 TRE OTROS, TRES FORMAS QUE SON LAS MAS COMUNES.

a) EL SISTEMA DE (FOLIO PERSONAL) EN EL QUE SE ABRE -
 UN FOLIO PARA CADA PERSONA Y EL EL SE INSCRIBEN TODAS
 LAS FINCAS QUE LE PERTENECEN AL INDIVIDUO.

b) TAMBIEN HAY EL(SISTEMA DE FOLIO REAL) EL CUAL CON-
 SISTE EN UNA CARPETA DESTINADA A INSCRIBIR O MATRICU-
 LAR CADA UNA DE LAS FINCAS, DICHA CARPETA CONSTA DE 3
 PARTES; EN LA PRIMERA SE ANOTAN LOS CAMBIOS DE PROPIE-
 TARIO, EN LA SEGUNDA PARTE SE INSCRIBEN TODOS LOS GRA-
 VAMENES Y DERECHOS REALES, Y EN LA TERCERA PARTE SE -
 HACEN LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS; ESTE SISTEMA ES EL
 QUE ACTUALMENTE SE PRACTICA EN EL DISTRITO FEDERAL, --
 PERMITIENDO TENER UNA INFORMACION RAPIDA Y COMPLETA -
 DEL ESTADO JURIDICO DE UN INMUEBLE.

SIGUIENDO CON ESTA DEFINICION EN CUANTO A LA FORMA, -
 EXISTE TAMBIEN EL(SISTEMA DE LIBROS) EL CUAL SE PRA-
 CTICA ACTUALMENTE EN EL ESTADO DE MEXICO Y POR VIRTUD-
 DEL CUAL NO SE ANOTAN LAS FINCAS, COMO EN EL(SISTEMA-
 DE FOLIO REAL) SINO QUE A DIFERENCIA DE ESTE SE INS-
 CRIBEN LOS TITULOS POR LOS CUALES SE CREA, TRANSMITE,
 MODIFICA O EXTINGUEN LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUE-
 BLES.

EN ESTE SISTEMA HAY VARIOS LIBROS REPARTIDOS EN VA -
 RIAS SECCIONES Y CITO COMO EJEMPLO, QUE PARA LA SEC -
 CION PRIMERA SE INTEGRA CON 3 CLASES DE LIBROS, EL -
 PRIMERO ESTA DEDICADO A TODO LO RELACIONADO CON LA --
 PROPIEDAD, EL LIBRO SEGUNDO TRATA TODAS LAS LIMITACIO-
 NES Y GRAVAMENES A LA MISMA Y EL LIBRO TERCERO ES PA-
 RA INSCRIBIR LOS ACTOS CONSIDERADOS PREVIOS A LA OPE-
 RACION DE TRANSMISION, COMO LOS TESTAMENTOS, LOS PODE-
 RES, LAS ACTUACIONES JUDICIALES Y RENUNCIA DE DERE --
 CHOS HEREDITARIOS.

LA SECCION SEGUNDA SE REPIERE AL REGISTRO DE BIENES-
MUEBLES Y UNICAMENTE CONSISTE DE UN SOLO LIBRO.

LA SECCION TERCERA SE DEDICA AL REGISTRO DE PERSONAS
MORALES (SOCIEDADES) Y CONSTA DE UN SOLO LIBRO.

EN EL MISMO REGISTRO DEL ESTADO DE MEXICO EXISTE UNA
CUARTA SECCION Y LA CUAL ESTA DEDICADA A INSCRIBIR -
TODOS LOS PROGRAMAS DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO DE-
LOS CENTROS DE POBLACION, DE LA INTENSIDAD DE USO DE
SUELO, CONTANDO DE CINCO CLASES DIFERENTES DE LIBROS

AHORA QUE DENTRO DE ESTE SISTEMA DE LIBROS EXISTEN -
OTRAS DOS FORMAS POR DESCRIBIR; QUE SON EL DE TRANS-
CRIPCION Y EL DE INCORPORACION.

EL PRIMERO ES AQUEL EN EL CUAL SE REPRODUCE EN FORMA
LITERAL EL TITULO, Y EN EL DE INCORPORACION SOLO SE-
HACE UNA PEQUEÑA ANOTACION EN EL LIBRO CORRESPONDIE-
NTE, Y SE AGREGA UNA COPIA AL APENDICE DEL LIBRO, LAS
CUALES YA CONJUNTADAS EN NUMERO DE 100 A 200 SE EN-
CUADERNAN PARA FORMAR UN LEGAJO.

A ESTOS SISTEMAS SE LES CONOCE EN SENTIDO PEYORATIVO
POR ALGUNOS AUTORES COMO EL DE "SIGA LA FLECHA".

POR LO QUE HACE A LOS EFECTOS QUE CAUSAN LAS INSCRIP-
CIONES DE LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO, PUE-
DEN SEÑALARSE TRES SISTEMAS A SABER:

- 1.- EL SISTEMA SUSTANTIVO
- 2.- EL SISTEMA CONSTITUTIVO
- 3.- Y EL SISTEMA DECLARATIVO

EL SISTEMA REGISTRAL "SUSTANTIVO" UNICAMENTE SE PRAC-
TICA EN AUSTRALIA, Y CONSISTE EN QUE EL REGISTRO PU-
BLICO CONSTITUYE UN ELEMENTO DE EXISTENCIA, PORQUE -
ES EL PROPIO REGISTRO O INSCRIPCION DE TAL ACTO, EL-
MEDIO POR EL CUAL SE ADQUIERE LA PROPIEDAD O EL DOMI-
NIO DE LOS BIENES INMUEBLES, TIENE SUS RAICES EN LAS
COSTUMBRES FEUDALES INGLESAS, PARTIENDO DEL PRINCI -

Procedimiento Registral
Colín Sánchez
Derecho Registral Notarial
Fernández del Castillo.

PIO DE QUE TODO INMUEBLE ERA PROPIEDAD DE LA CORONA, Y SOLO SE CONSIDERABA PROPIETARIO EL QUE APARECIA EN EL LIBRO DE REGISTRO; A ESTE SISTEMA SE LE CONOCE - TAMBIEN COMO "ACTA TORRENS"

EL SISTEMA "CONSTITUTIVO" ES EL QUE SE PRACTICA AC - TUALMENTE EN ALEMANIA Y EXISTE CON TODA SU FUERZA EN ESE PAIS.

EN ESTE SISTEMA, EL DERECHO A SER DUEÑO DE ALGO NACE CON EL CONTRATO MISMO, PERO REQUIERE PARA SU PERFECCIONAMIENTO SER INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTA INSCRIPCION NO ES POTESTATIVA --- SINO OBLIGATORIA.

EN NUESTRO PAIS HAY DOS FIGURAS JURIDICAS EN LAS CUA LES EL REGISTRO SE CONVIERTE EN CONSTITUTIVO DE DERECHOS.

I) EN TRATANDOSE DE ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES, EL ARTICULO 2673 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO-FEDERAL ESTABLECE:

"LAS ASOCIACIONES SE REGIRAN POR SUS ESTATUTOS, LOS-QUE DEBERAN SER INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO PARA QUE PRODUZCAN EFECTOS CONTRA TERCEROS".

Y EN EL ARTICULO 2694 DEL MISMO ORDENAMIENTO, TAMBIEN PRESCRIBE: "EL CONTRATO DE SOCIEDAD DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO DE SOCIEDADES CIVILES - PARA QUE PRODUZCA SUS EFECTOS".

POR SU PARTE EL ARTICULO 2926 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL FIJA QUE "EL CREDITO PUEDE CEDERSE EN TODO O EN PARTE, SIEMPRE QUE LA CESION SE HAGA EN LA FORMA QUE PARA LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA QUE PREVIENE EL ARTICULO 2917, SE DE CONOCIMIENTO AL DEUDOR Y SEA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"

EN EL SISTEMA DECLARATIVO QUE ES EL QUE SE PRACTICA EN MEXICO, SEGUN EL ARTICULO 3008 DEL CODIGO CIVIL ESTABLECE. "LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS O CONTRATOS-

EN EL REGISTRO PUBLICO TIENEN EFECTOS DECLARATIVOS".

EL LICENCIADO CARRAL Y DE TERESA EN SU OBRA "DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL" DICE: "LA INSCRIPCION DECLARATIVA ES AQUELLA CUYA EPICACIA ESTRIBA UNICAMENTE EN DECLARAR LA EXISTENCIA, LA TRANSMISION, LA MODIFICACION O LA EXTINCION DE UN DERECHO, YA OPERADA FUERA DEL REGISTRO PARA UN NEGOCIO JURIDICO QUE SE CONTIENE EN EL TITULO QUE SE PRESENTA AL REGISTRO, ES DECIR QUE EL DERECHO NACE EXTRAREGISTRALMENTE."

EN EL SISTEMA DECLARATIVO, LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD SE VERIFICA POR MERO EFECTO DEL CONTRATO Y NUNCA PORQUE SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTO EN VIRTUD DE LA LEY QUE NOS RIGE, QUE ES CONSUESUAL Y DE LA LIBERTAD DE INSCRIBIR O NO EL ACTO SI SE DESEA PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS.

LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION HA EMITIDO CRITERIO AL RESPECTO DICIENDO:

"LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TIENEN EFECTOS DECLARATIVOS Y NO CONSTITUTIVOS, DE TAL MANERA QUE LOS DERECHOS PROVIENEN DEL ACTO JURIDICO DECLARADO, PERO NO DE LA INSCRIPCION CUYA FINALIDAD ES DAR PUBLICIDAD AL ACTO Y NO CONSTITUIR EL DERECHO COMO ES EL CASO QUE LO DEMUESTRA LA CIRCUNSTANCIA DE QUE UN CONTRATO DE COMPRA VENTA ES LEGALMENTE PERFECTO Y OBLIGATORIO POR EL SOLO HECHO DEL CONCIERTO DE VOLUNTADES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR SOBRE LA COSA Y SU PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA NI EL SEGUNDO SATISFECHO, Y NO PORQUE LA OPERACION SEA INSCRITA O HAYA DEJADO DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO".

I- EL SISTEMA REGISTRAL FRANCES

COMO HEMOS COMENTADO EN EL CAPITULO RELACIONADO CON -
LOS SISTEMAS REGISTRALES, Y EXAMINANDO LAS DIFERENTES
FORMAS DE REGISTRACION, HABLAREMOS DEL SISTEMA FRAN -
CES, ATENDIENDO A LA FORMA Y AL FONDO DE COMO SE LLE -
VA EL REGISTRO Y LOS EFECTOS JURIDICOS QUE PRODUCE EN
ESE PAIS.

HABLANDO DE LA FORMA: EL REGISTRO FRANCES PUEDE DECIR
SE QUE CORRESPONDE AL SISTEMA DE TRANSCRIPCION E IN -
CORPORACION "EL CONSERVADOR" EQUIVALENTE AL REGISTRA -
DOR DE MEXICO, TIENE LA OBLIGACION DE COPIAR INTEGRA -
MENTE EL ACTO CONTENIDO EN EL DOCUMENTO PRESENTADO, -
QUE A SU VEZ DEBE SER POR DUPLICADO, PARA QUE UN TAN -
TO SE QUEDE EN LA OFICINA PARA SER ENCUADERNADO POR -
ORDEN DE ENTRADA, ANOTANDOSE EN UN INDICE QUE SE CON -
TROLA POR RIGUROSO ORDEN CROMOLOGICO, Y FORMANDO TAL -
VEZ UN APENDICE DEL LIBRO DE REGISTRO.

(OBRA, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLA
CION MEXICANA PRIMER CICLO DE CONFERENCIAS, REVISTA -
EDITADA POR LA DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO DEL DIS -
TRITO FEDERAL 1978, PAGINA II6 -II7)

EL OTRO TANTO DEL DOCUMENTO PRESENTADO SE DEVUELVE AL
INTERESADO CON LA MENCION DE HABER SIDO REGISTRADO, -
ESTE REGISTRO TIENE LA VENTAJA DE LLEVAR UNA ESTRECHA
RELACION CON LA OFICINA DE CATASTRO Y ENTRE AMBOS LLE
VAR UN INDICE PERSONAL POR CADA PROPIETARIO, ESTANDO -
COMPLETAMENTE AL DIA SOBRE LA PROPIEDAD URBANA, EN --
CUANTO A DERECHOS DE PROPIEDAD Y GRAVAMENES SOBRE -
ELLOS, EN EL DERECHO FRANCES SE TIENE EL CUIDADO DE -
IDENTIFICAR PLENAMENTE A LAS PERSONAS DE LOS QUE OTOR
GAN EL ACTO, ASI COMO DE LAS FINCAS, LAS CUALES DEBEN
SER OBJETO DE TRANSACCION Y A LA VEZ DE REGISTRO, Y -
PARA ESO SE EXIGE QUE EL DOCUMENTO INSCRIBIBLE TENGA
FORMA AUTENTICA; ES DECIR DEBE SER DOCUMENTO NOTARIAL.

EN CUANTO AL FONDO:

EN EL SISTEMA FRANCES DEBE SER OBLIGATORIO EL REGIS -
TRO, SIN LLEGAR A SER CONSTITUTIVO.
LA OBLIGATORIEDAD NO ES PRECISAMENTE PARA LAS PARTES -
SINO PARA LOS NOTARIOS, JUECES, Y OTRAS AUTORIDADES,-

Legislación Mexicana, Ier, Ciclo de Conferencias
Revista Editada por la Dirección de Registro
del D.F. 1978, Página II6-II7.

QUE HAGAN USO DE EL.

EXISTE TAMBIEN EL TRACTO SUCESIVO, ES DECIR QUE LAS - INSCRIPCIONES SE VAN HACIENDO DE ACUERDO COMO LAS PROPIEDADES VAN CAMBIANDO DE DUEÑO, FORMANDO COMO UNA CADENA NECESARIA EN QUE NO FALTE NINGUN ESLAVON, EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA PARA SU REGISTRO DEBE CONTENER LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DEL TITULAR ANTERIOR PARA DE AHI DARLE NUEVA INSCRIPCION AL NUEVO PROPIETARIO.

EXISTE LA "PRIORIDAD" QUE EN MEXICO SE CONOCE COMO EL PRINCIPIO DE PRELACION, Y SE TRADUCE EN QUE DEBE HABER UN ORDEN RIGUROSO QUE SE LLEVA EN FORMA MUY ESPECIAL Y EXTRICTA DE LA CRONOLOGIA DE LAS PRESENTACIONES, Y SIEMPRE ANTEPONIENDO UNA INSCRIPCION DEL TITULO QUE ENTRO PRIMERO, Y SIGUIENDO CON EL POSTERIOR.

"EL CONSERVADOR" O SEA EL REGISTRADOR TAMBIEN LLEVA A CABO LA CALIFICACION DEL DOCUMENTO, O SEA QUE TIENE LA OBLIGACION DE EXAMINAR LA PERSONALIDAD DE LAS PARTES Y LA IDENTIDAD DE LAS COSAS, QUE FORMARAN PARTE DE LA INSCRIPCION, SE DEBE CERCORAR DEL DERECHO QUE TIENE EL TRANSPERENTE, TENIENDO LA FACULTAD DE RECHAZAR EL DOCUMENTO SI NO LLEVA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY.

EN EL DERECHO FRANCES EXISTEN FIGURAS JURIDICAS PARECIDAS AL DE MEXICO, QUE SON OBJETO DE REGISTRO COMO LOS ACTOS QUE TRANSMITEN O MODIFICAN LA PROPIEDAD, Y LOS DERECHOS REALES CONSTITUIDOS SOBRE LOS MISMOS; SE INSCRIBEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR MAS DE 12 AÑOS Y EN AQUELLOS CASOS EN LOS QUE HAYA ANTICIPODE RENTAS POR MAS DE 3 AÑOS.

LAS SANCIONES QUE HAY PARA QUIEN NO REGISTRA UN DERECHO ES QUE NO PUEDE OPONERLO A TERCEROS.

EL LICENCIADO CARRAL Y DE TERESA EN SU OBRA (DERECHO-REGISTRAL) ASEGURA QUE EN FRANCIA LOS TERCEROS DEBEN ESTAR EXCENTOS DE FRAUDE, DICE: "ENTRE NOSOTROS, SE ENTIENDE POR TERCERO DE BUENA FE A AQUEL QUE IGNORA -

EL EFECTO DEL VICIO, POR NO APARECER CLARAMENTE EN EL REGISTRO, EN CAMBIO EN FRANCIA, EL QUE ADQUIERE UN DERECHO DEL TITULAR REGISTRAL, AUN CONOCIENDO EL VICIO, NO SE CONSIDERA DE MALA FE Y SIGUE SIENDO PROTEGIDO, PUES PARA NO PROTEGERLO SE NECESITARIA QUE VERDADERAMENTE HAYA UN FRAUDE O SEA QUE ESTE TERCERO ESTE COLUDIDO CON EL "ACTOR", Y ASI PERDER EL CARACTER DE TERCERO"

CONCLUYENDO EN EL TEMA, PUEDE AFIRMARSE QUE EL SISTEMA REGISTRAL FRANCES ES UN REGISTRO CON PUBLICIDAD LIMITADA AL ARBITRIO DEL REGISTRADOR QUIEN CONSERVA EL DERECHO DE ADMITIR O RECHAZAR EL DOCUMENTO, EVITANDO AL MAXIMO LAS DOBLES ENAJENACIONES, PERO LA NULIDAD DICTADA POR UN JUEZ, LA REVOCACION, LA RESCISION DE UN ACTO REGISTRADO APECTAN AL TERCERO AUN DE BUENA FE Y A TODOS SUS CAUSAHABIENTES; EN MEXICO EL ARTICULO 3007 DEL CODIGO CIVIL DICE: "LOS DOCUMENTOS QUE CONFORME A ESTE CODIGO SEAN REGISTRABLES Y NO SE REGISTREN, NO PRODUCIRAN EFECTOS EN PERJUICIO DE TERCEROS" Y FINALMENTE DIREMOS QUE EL CODIGO FRANCES O NAPOLEONICO DE 1804 NO TUVO ALGUN APARTADO ESPECIAL PARA EL REGISTRO PUBLICO, PERO SI LO TRATÓ EN DIVERSAS DISPOSICIONES COMO LO DEMUESTRA "EL LIBRO IV TITULO XVIII-SECCION IV EN LOS ARTICULOS 2136 AL 2140 EN QUE SE REFIERE AL ORDEN DE LAS HIPOTECAS; EN EL CAPITULO V EN SU ARTICULO 2157 AL 2165 TOCA EL TEMA DE LAS CANCELACIONES, Y LA REDUCCION DE LAS INSCRIPCIONES, Y DE LOS EFECTOS DE LAS HIPOTECAS CONTRA TERCEROS".

TAMBIEN EN DIFERENTES ARTICULOS HABLA DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS, DE LAS INSCRIPCIONES, DE LAS DONACIONES, ETC., EN RESUMEN FRANCIA HA CONTINUADO EN LA ACTUALIDAD CON EL SISTEMA DE FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL, MANTIENE EL PRINCIPIO DE Oponibilidad del ACTO NO REGISTRADO FRENTE A TERCEROS QUE NO SEAN PARTE. Y PODEMOS DECIR QUE EL REGISTRO PUBLICO EN FRANCIA ES UNA DEPENDENCIA DEL MINISTERIO DE HACIENDA, DANDOLE UN TINTE DE TIPO TRIBUTARIO.

Pedro Gómez de la Serna.

La Ley Hipotecaria, comentada con la Legislación Española y extranjera. (Revista de la Legislación).

2) SISTEMA REGISTRAL ALEMAN

EL SISTEMA REGISTRAL ALEMAN CORRESPONDE AL SISTEMA DE (FOLIO REAL) DISPUESTO POR LA ORDENANZA INMOBILIARIA PUBLICADA EL AÑO 1936, O SEA QUE CADA FINCA TIENE SU PROPIA CARPETA O CUADERNO, EN DONDE SE INSCRIBEN LAS OBLIGACIONES REALES O PERSONALES, TENIENDO COMO EL DEL DISTRITO FEDERAL EN MEXICO TRES SECCIONES; LA PRIMERA DEDICADA A TODO LO RELACIONADO CON LA PROPIEDAD, LA SEGUNDA DEDICADA A LAS CARGAS Y LIMITACIONES, Y POR ULTIMO LA TERCERA PARTE EXPRESAMENTE A LAS HIPOTECAS.

LA FORMA DE PROCEDIMIENTO SE REALIZA COMO EN FORMA DE UN JUICIO DE JURISDICCION VOLUNTARIA EN EL CUAL, EL PARTICULAR SE PRESENTA CON UNA SOLICITUD DE INSCRIPCION COMO SI FUERA UNA DEMANDA, CONTENIENDO LA VOLUNTAD O EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL APECTADO; QUE ES EL QUE HACE POSIBLE QUE PUEDA MODIFICARSE EL DERECHO QUE TENIA A SU FAVOR, ESTA EXPRESION DE VOLUNTAD SE HACE ANTE EL REGISTRO, PERMITIENDO QUE SE AFECTE UN DERECHO EN SU PERJUICIO, PUEDE CONSIDERARSE COMO UN ACTO DE DISPOSICION.

LA DECLARACION HECHA NO HACE REFERENCIA AL PROCESO CAUSAL, NO LO MENCIONA POR DECIR UNA (COMPRA-VENTA) (UNA DONACION), Y NO ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL BENEFICIADO CON LA INSCRIPCION, PUES ESTA EL ELEMENTO (CONSTITUTIVO) DE CUALQUIER MOVIMIENTO REAL DE UN NEGOCIO JURIDICO.

EN EL ASUNTO DE FONDO, ES LA ANOTACION O LA INSCRIPCION LA QUE DETERMINA LA EPICACIA Y SE PRESUME QUE LOS DERECHOS YA INSCRITOS, EXISTEN TAL COMO ESTAN REGISTRADOS, PERO ESTA PRESUNCION ES UNA PRESUNCION JURIS TANTUM, ES DECIR QUE ACEPTA PRUEBA EN CONTRARIO; AUNQUE ESO SI, SIN PERJUDICAR AL PROTEJIDO POR LA FE PUBLICA REGISTRAL.

EN ALEMANIA LA INSCRIPCION ES CONSTITUTIVA, EL ASIENTO EN EL REGISTRO COBRA PLENA EPICACIA A FAVOR DE --

CUALQUIER ADQUIRENTE DE BUENA FE, PUES SI EN LO FUTURO HAY DISCORDANCIA ENTRE LO INSCRITO Y LA REALIDAD JURIDICA, EL ADQUIRENTE DE BUENA FE SE CONVIERTE EN VERDADERO TITULAR; AQUI EN MEXICO A ESTE RESPECTO EL NEGOCIO EXTRAREGISTRAL DISCORDANTE PROVOCA LA NULIDAD RELATIVA DEL ACTO REGISTRADO.

EN ALEMANIA LO QUE PUEDA SER ERROR DE CONCEPTO ES MUY RARO Y ES LEJANA LA POSIBILIDAD DE DARSE DEBIDO A LA ABSTRACCION DEL NEGOCIO JURIDICO, POR SER LA INSCRIPCION UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE ESTE, ES DECIR DEL NEGOCIO JURIDICO.

LA PROTECCION QUE DA EL REGISTRO EN ALEMANIA NO SE EXTIENDE DE HECHO A LAS FINCAS, PUES RESULTA IRRELEVANTE QUE UNA FINCA TENGA UNA SUPERFICIE DIFERENTE A LA REGISTRADA, NI TAMPOCO A LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS CONTRATANTES.

Derecho Notarial y Registral
Carral y de Teresa, (I)
Manual de organización del
Registro Público de la Propiedad
del Estado de México.

3) SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO

EL SISTEMA REGISTRAL PRACTICADO EN AUSTRALIA, TAMBIEN ES CONOCIDO COMO (SISTEMA TORRENS) PORQUE FUE EL, SIR. ROBERT RICHARD TORRENS QUIEN IDEO ESTA FORMA O SISTEMA DE DAR SEGURIDAD A LOS TITULOS DE PROPIEDAD EN AUSTRALIA.

EN LA NACION AUSTRALIANA SE SABE QUE EXISTIAN DOS CLASES DE DOCUMENTOS O TITULOS, UNO QUE PROVENIA DIRECTAMENTE DE LA CORONA REAL INGLESA Y ERA CONSECUENTEMENTE INAFECTABLE Y OTRO QUE ERA UNA DERIVACION DE ELLA, Y AL NO EXISTIR UN SISTEMA DE REGISTRO, PUES DIO ALTRASTE CON LA CORRUPCION Y LOS FRAUDES EN UN CAMPO -- PROPIAMENTE CLANDESTINO.

(INSTITUCIONES PUBLICAS DE COSSIO Y CARRAL, PAGINA 5-60 a 67)

TORRENS, EL CREADOR DE ESTE SISTEMA SE PREOCUPO POR - QUE LOS TITULOS PUESEN DIRECTOS COMO SI VINIESEN EN - FORMA DIRECTA DE LA CORONA, Y EN ESTO NACIO LA FIGURA DE LA MATRICULACION, O SEA QUE EL TITULO INGRESA PORVEZ PRIMERA AL REGISTRO, DANDO COMO RESULTADO LA COMPROBACION DE LA EXISTENCIA DE UNA FINCA CON SU SUPERFICIE Y SUS LINDEROS; LA INMATRICULACION DIO LUGAR A UN PROGRAMA MASIVO DE (REGULARIZACION) DE INMUEBLES, - QUE CONTANDO CON ESTA PROTECCION RESULTABAN INAFECTABLES EN SU DERECHO, CREANDO DE ESTA FORMA UN TITULO - UNICO.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL AUSTRALIANO, ES UN POCO PARCIDO A LA FIGURA QUE EN MEXICO SE CONOCE COMO LA INFORMACION POSESORIA, PORQUE, PARA SER MATRICULADA UNA FINCA EN AUSTRALIA, SE REQUIERE PRESENTAR UNA SOLICITUD ACOMPAÑADA DE UN PROYECTO, QUE DEBE ACOMPAÑAR O - ANEXAR TITULOS, PLANOS, LICENCIAS Y COMPROBANTES DE - IMPUESTOS PAGADOS POR EL FUTURO DUEÑO.

HECHO ESTO, LOS DOCUMENTOS SON SOMETIDOS A RIGUROSO - EXAMEN, LOS CUALES UNOS SON PERITOS EN TOPOGRAFIA, ES DECIR, INGENIEROS Y OTROS EN LEYES O JURISTAS, BUSCANDO ASI EL GRADO MAS ALTO DE PERFECCION, TANTO LEGAL - COMO FISICO.

Instituciones Públicas
de Cossio y Carral
Página 5-60 a 67.

DESPUES DE ESTE ANALISIS EXAUSTIVO, Y APROBADO EL PROYECTO SE LLEVA A CABO UNA PUBLICACION CONTENIENDO TODOS LOS ELEMENTOS DEL CASO EN CUESTION MENCIONANDO CLARAMENTE, EL NOMBRE DE LA PERSONA Y LA PLENA IDENTIFICACION DE LA FINCA PONIENDO UN PLAZO EN TIEMPO PARA QUE SE DE MARGEN A QUE ALGUIEN PUEDA ENTERARSE Y EN SU CASO PRESENTAR UNA OPOSISION O QUEJA DE LA PARTE INTERESADA; PENECIDO EL TERMINO, SI NO HUBO TAL IMPEDIMENTO, SE PROCEDERA AL REGISTRO O LA MATRICULA DEL BIEN INMUEBLE, REDACTANDOSE EL TITULO (CERTIFICADO) QUE SE EXPIDE EN NOMBRE DEL ESTADO, SIENDO IRREVOCABLE, Y SIRVE DE PRUEBA Y SOPORTE PARA EL TITULAR DE LA PROPIEDAD, EL SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO ES DE TIPO SUSTANTIVO, ES DECIR; QUE EL REGISTRO CONSTITUYE UN ELEMENTO DE EXISTENCIA, ES LA ESCENCIA PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

ALGUNAS VENTAJAS DE ESTE SISTEMA, SEGUN ROCA SASTRE, ES QUE "LA FE PUBLICA REGISTRAL ACTUA INCRUSTADA EN EL TITULO" "QUE UNA VEZ REGISTRADO EL DERECHO ES INATACABLE, PARA PROTEGER A LOS TERCEROS, LA SEGURIDAD QUE DA EL REGISTRO HACE QUE SUBA DE VALOR LA PROPIEDAD, A TRAVEZ DE UN SEGURO PARA EL CASO DE QUE LLEGASE A SER PRIVADO DE SU DERECHO"

POR MI PARTE CONSIDERO QUE TODAS ESTAS VENTAJAS HACEN DE ESA FORMA DE REGISTRO DE LO MAS SEGURO Y EFECTIVO EN CONTRA DE LAS FALLAS QUE PUDIESEN ATRIBUIRLE, Y UNA DE ELLAS PUDIERA SER QUE EL PROPIETARIO CON TITULO DEFECTUOSO NO TENGA ACCESO AL REGISTRO PUBLICO, -- OTRA SERIA, QUE YA NO HAY POSIBILIDAD DE SER AFECTADO ESE DERECHO, DEJANDO EN CLARO ESTADO DE INDEPENSION AL POSIBLE VERDADERO DUEÑO, QUE POR IGNORAR Y NO HABER PODIDO ENTERARSE DE LA PUBLICACION HECHA A TIEMPO QUEDARA SIN RECURSO PARA HACER VALER SU DERECHO.

Roca Sastre, Derecho Inmobiliario
Instituciones Públicas de Cossio y Carral
Páginas. 5 y 60 a 67.

4) SISTEMA REGISTRAL PRACTICADO EN MEXICO.

A DIFERENCIA DE OTROS PAISES QUE CUENTAN CON UNA LEY - ESPECIAL SOBRE LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA REPUBLICA MEXICANA NO EXISTE UNA - DISPOSICION EXCLUSIVA PARA EL. Y ES EL CODIGO CIVIL -- QUIEN LE DA VIDA JURIDICA REGULANDOLO Y ESTABLECIENDO SU FUNCIONAMIENTO. EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO ES - UN SISTEMA DE TIPO DECLARATIVO; ESTE SISTEMA FUE ADOPTADO POR NUESTRA LEGISLACION DESDE EL CODIGO DE 1870 Y TAMBIEN POR EL ACTUAL QUE EN SU ARTICULO 3008 ESTABLECE ESTE PRINCIPIO.

"LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS O CONTRATOS EN EL REGIS - TRO PUBLICO TIENEN EFECTOS DECLARATIVOS", SIN EMBARGO - Y A PESAR DE ESTAR OPERANDO DESDE HACE TIEMPO ESTE SIS - TEMA SIN CONSTITUIR DERECHOS; EL REGISTRO PUBLICO DE - LA PROPIEDAD EN MEXICO ES MUY IMPORTANTE DENTRO DEL -- CAMPO JURIDICO ESPECIALMENTE POR LA SEGURIDAD QUE OFRE - CE A LAS OPERACIONES QUE REGISTRA EN SU SENO, REPRESENTANDO UN VOLUMEN CUANTIOSO DE INVERSION, DESDE LUEGO - QUE NO ES UNA INSTITUCION NUEVA, PUES SE INSTITUYO A - FINES DEL SIGLO PASADO, PERO ESO SI HA IDO TRANSFORMAN - DOSE CON EL TIEMPO PARA IRSE ADECUANDO A LAS NECESIDA - DES QUE SE LE HAN IDO PRESENTANDO HASTA LLEGAR A TENER LA ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO QUE TIENE EN LA ACTUA - LIDAD.

COMO HEMOS DICHO, ESTA INSTITUCION ARRANCA EN NUESTRO - PAIS DESDE 1870 TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN - EL ESTADO DE MEXICO, EL OTRO REGISTRO, O SEA EL DE CO - MERCIO SE CREO Y FUNCIONA CON ARREGLO A LAS LEYES CON - TENIDAS EN EL CAPITULO RESPECTIVO DEL CODIGO DE COMER - CIO DE 1890, Y POR LO QUE RESPECTA AL CREDITO AGRICOLA ESTA REGULADO POR LA LEY DE CREDITO AGRICOLA DE 1955, - DE ESTOS CUERPOS DE NORMAS JURIDICAS MENCIONADAS: ES - BUENO ACLARAR QUE NO EXISTE UNA SECCION PARA COMERCIO - Y OTRA PARA CREDITO AGRICOLA, SINO QUE AMBOS ESTAN SU - BORDINADOS AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COEXIS - TIENDO CON EL. Y SON DEPENDIENTES DE UNA MISMA PERSONA DEL REGISTRADOR EN EL ESTADO DE MEXICO Y DEL DIRECTOR - EN EL CASO DEL DISTRITO FEDERAL.

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, EL DE LOS CO -
MERCIANTEs, Y EL DE LOS ACTOS MERCANTILES, ASI COMO EL
DE OPERACIONES DE CREDITO QUE CELEBRAN LAS INSTITUCIO -
NES DEL SISTEMA NACIONAL DEL CREDITO AGRICOLA, Y LOS -
SUJETOS DE DERECHO AGRARIO. SON INSTITUCIONES QUE SUR -
GIERON EN DISTINTOS MOMENTOS DERIVADAS DE LA NECESIDAD
Y DE DIVERSOS FACTORES.

PUES ES CIERTO QUE LA INSTITUCION REGISTRAL PROPORCIO -
NA SEGURIDAD JURIDICA, Y POR LO TANTO LOS ACTOS QUE --
PRECISAN DE INSCRIPCION PARA SER RECONOCIDOS PUBLICA -
MENTE Y OponERCE A TERCEROS, AMERITAN SEGUN EL CASO, -
UN TRATAMIENTO REGISTRAL POR SEPARADO, PORQUE CAEN DEN -
TRO DE LA ESPERA DEL DERECHO, TENIENDO UN OBJETO PRO -
PIO Y UNA NORMATIVIDAD ESPECIAL, SIN EMBARGO Y POR RA -
ZONES TAL VEZ DE ECONOMIA, DE POLITICA ADMINISTRATIVA -
O DE ESCASA VISION DEL GOBIERNO, EL CODIGO DE COMERCIO
DISPUSO QUE EL REGISTRO DE LOS COMERCIANTES Y DE LOS -
ACTOS DE COMERCIO SE LLEVASEN A CABO, EN LAS CABECERAS
DE DISTRITO EN EL ESTADO DE MEXICO Y POR EL DOMICILIO -
DE LOS COMERCIANTES EN EL CASO DEL DISTRITO FEDERAL EN
CARGANDOLE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE SEA
EL QUIEN OTORQUE EL SERVICIO Y CORRESPONDE POR MINISTE -
RIO DE LEY SER REGISTRADOR DE LOS DEMAS REGISTROS.

ARTICULO 18 DEL CODIGO DE COMERCIO QUE MENCIONA LO SI -
GUIENTE: "EL REGISTRO DE COMERCIO SE LLEVARA EN LAS CA -
BECERAS DEL PARTIDO O DISTRITO JUDICIAL DEL DOMICILIO -
DEL COMERCIANTE, POR LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD, A FALTA DE ESTOS, POR LAS OFICINAS DE
HIPOTECAS Y EN DEFECTO DE UNAS Y DE OTROS, POR LOS JUE -
CES DE PRIMERA INSTANCIA DEL ORDEN COMUN".

Y EN LA MISMA FORMA SE EXPRESA EL ARTICULO 86 DE LA --
LEY DEL CREDITO AGRICOLA, PARA ESTE RUBRO.

DE LO EXPUESTO SE CONCLUYE UN ACUMULAMIENTO DE FUNCIO -
NES QUE CONVERJEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIE -
DAD, DE TAL MANERA QUE EL TITULAR DEL REGISTRO DE PRO -
PIEDAD VIENE A SER POR MINISTERIO DE LEY REGISTRADOR -

DE COMERCIO, DE COMERCIANTES Y DEL CREDITO AGRICOLA.

LOS MENCIONADOS REGISTROS NO INTEGRAN UN TODO UNIFICADO PUES ESTAN DISOCIADOS EN UN ASPECTO TAN PRIMORDIAL-COMO ES EL DE QUE CADA UNO SE REGULA EN SUS FUNCIONES; QUE AUN EXISTIENDO BAJO UNA MISMA CABEZA, SON TRES SIS-TEMAS NEURALGICOS QUE OBEDECEN A LEYES PROPIAS.

LA CREACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DERIVA DE --NORMAS QUE PROVIENEN DEL PODER LEGISLATIVO Y DEL EJECU-TIVO EN AMBAS ENTIDADES, EN VIRTUD DEL ARTICULO 121 --FRACCION II. DE LA CONSTITUCION POLITICA FEDERAL QUE -ESTABLECE "LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES SE REGISTRAN -POR LA LEY DEL LUGAR DE SU UBICACION".

EL REGISTRO DE COMERCIO ES FEDERAL SEGUN LA FRACCION X. DEL ARTICULO 73 CONSTITUCIONAL, RAZON POR LA CUAL LA -PACULTAD DE LEGISLAR EN MATERIA DE COMERCIO ESTA RESER-VADA AL CONGRESO DE LA UNION, Y LA CONSECUENCIA ES QUE EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO SE RIGE POR DISPOSICIO-NES DEL ORDEN FEDERAL, Y A FALTA DE ESTAS POR EL DERE-CHO COMUN. DE LO ANTERIOR RESULTA EVIDENTE QUE EL RE-GLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE MEXICO DISTRITO FEDE-RAL COMO DEL ESTADO NO PUEDEN NI DEBEN CONTENER DISPO-SICIONES TENDIENTES A REGULAR EL FUNCIONAMIENTO DE LOS REGISTROS DE COMERCIO Y DEL CREDITO AGRICOLA, ES POR -ESO QUE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DEBEN SUJE-TARSE EN LO CONDUCTENTE A LOS PRECEPTOS CONTENIDOS EN -LOS ORDENAMIENTOS LEGALES REFERENTES A LA MATERIA DE -LA CUAL SE TRATE.

SEGUN VEMOS, LA VINCULACION DE LOS DIFERENTES REGIS --TROS DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO, Y DEL CREDITO AGRI-COLA ES MERAMENTE CASUAL, YA QUE SON DIVERGENTES, DES-DE EL MOMENTO MISMO DE SU CREACION LEGISLATIVA.

POR LO QUE TOCA AL REGISTRO MERCANTIL, HA TENIDO UN LA-ISO DE UNION ARTIFICIAL MUY BIEN DISIMULADO CONVENIENTE-MENTE CON EL DE LA PROPIEDAD, EN VIRTUD DE QUE DE HE-CHO Y DE DERECHO, EN CADA OFICINA REGISTRAL HA VENIDO-FUNCIONANDO DESDE HACE MUCHO TIEMPO, UNA OFICINA DE CO-MERCIO, LA CUAL DA ATENCION A ESTE RENGLON REGISTRAL.

AUN CUANDO EN EL ESTADO DE MEXICO LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO Y LOS REGISTRADORES DEPENDEN DEL EJECUTIVO LOCAL. EN TANTO QUE LA DIRECCION DE REGISTRO DEL DISTRITO FEDERAL DEPENDE DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO-CENTRAL.

Colín Sánchez
Procedimiento Registral de la Propiedad
Luis Carral, Derecho Notarial y Derecho
Registral.

CAPITULO III.

**EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL DISTRITO FEDERAL Y EN EL ESTAD
DO DE MEXICO.**

- a)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.
- b)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.
- c)- PRINCIPIOS GENERALES QUE RIGEN A LA INSTITUCION REGISTRAL.
- d)- ACTOS REGISTRABLES EN LOS DOS TERRITORIOS, DE ACUERDO A SUS RESPECTIVOS CODIGOS.
- e)- FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN AMBAS ENTIDADES.

CAPITULO III.

36

EL REGISTRO PUBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE MEXICO.

AL HACER REFERENCIA A ESTA INSTITUCION QUE OPERA TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ESTADO DE MEXICO LO HAGO NO CON EL ANIMO DE RESTAR IMPORTANCIA A LAS DEMAS ENTIDADES FEDERATIVAS, SINO PORQUE ENTRE LAS MENCIONADAS, Y EL RESTO DE ELLAS EN LA REPUBLICA MEXICANA, ENTRAÑAN UNA GRAN SIMILITUD CON LAS DOS REFERIDAS.

A DIFERENCIA DE OTROS PAISES NUESTRA INSTITUCION, A LA QUE ESTAMOS DEDICANDO ESTE TRABAJO, FUNCIONA EN MEXICO, COMO HEMOS DICHO EN CAPITULO ANTERIOR, DESDE 1870 YA SIENDO EL PAIS INDEPENDIENTE.

ASI DE ESTE MODO, EL CODIGO CIVIL DE 1870 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA PRIMERO EN SU GENERO, EN LA LEGISLACION MEXICANA, VINO A PROPORCIONAR LAS BASES LEGALES EN EL ESTABLECIMIENTO DE "UN OFICIO DENOMINADO REGISTRO PUBLICO" "DICIENDO, EN TODA POBLACION DONDE HAYA TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA" SE ESTABLECERIA LA FUNCION REGISTRAL, PENSAMIENTO QUE MAS TARDE RECOGIERA LA CONSTITUCION DE 1917.

PARA EL AÑO SIGUIENTE DE PUBLICADO EL TAL OFICIO; SE ABRIÓ AL PUBLICO ESTE SERVICIO, EL CUAL SE LE DESTINO UN INMUEBLE UBICADO EN LAS CALLES DE MEDINAS DE LA CAPITAL DE LA REPUBLICA.

Y EN ESTE APAN DE DESCRIBIR QUE SON; O QUE ES EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, ES NECESARIO EXPLICAR QUE NUESTRA INSTITUCION TIENE AHORA-SUSTENTO JURIDICO EN LA CONSTITUCION FEDERAL DE 1917-EN SU ARTICULO 121; ASI COMO EN LOS ARTICULOS 217 y 219 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE MEXICO. EXPLICANDO RESPECTIVAMENTE CADA UNO, SEGUN SUS TEXTOS LO SIGUIENTE:

Reglamento comentado por
Manuel Borja Martínez.
Procedimiento Registral,
Colín Sánchez.

ARTICULO 121 "EN CADA ESTADO DE LA FEDERACION SE DARA ENTERA FE Y CREDITO A LOS ACTOS PUBLICOS, REGISTROS Y PROCEDIMIENTOS JURIDICOS DE TODOS LOS OTROS; EL CONGRESO DE LA UNION, POR MEDIO DE LEYES GENERALES PRESCRIBIRA LA MANERA DE PROBAR DICHOS ACTOS, REGISTROS Y PROCEDIMIENTOS, Y EL EFECTO DE ELLOS, SUJETANDOSE A LAS BASES SIGUIENTES..."

POR SU PARTE LA CARTA MAGNA DEL ESTADO DE MEXICO EN SU ARTICULO 217 ESPECIFICA " SERAN OBLIGATORIAS LAS INSTITUCIONES DEL NOTARIADO Y DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD"

ARTICULO 219 "LAS LEYES QUE SE EXPIDAN SOBRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PRESCRIBIRAN QUE HAYA -- POR LO MENOS UNA OFICINA PARA REGISTRO POR CADA DISTRITO JUDICIAL"

DE LO ANTERIOR, ES IMPORTANTE PRECISAR SI LAS DISPOSICIONES REGULADORAS DEL REGISTRO, SON DE CARACTER SUSTANTIVO O ADJETIVO. Y PARA TALES FINES ES CONVENIENTE ACLARAR QUE EL CODIGO CIVIL ACTUAL INSTITUYE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN UN CAPITULO EXPRESO; -- SEÑALA LOS ASPECTOS O LINEAMIENTOS QUE LE SON PROPIOS DE SU ACTIVIDAD, NO OBSTANTE QUE EL QUEHACER REGISTRAL ABARCA UN MUNDO COMPLEJO DE OPERACIONES Y ACTOS-- QUE SON OBJETO DE INSCRIPCION, EN ESTAS CONDICIONES -- ES LOGICO SUPONER QUE TENGA SU FUENTE DIRECTA E INMEDIATA EN LAS DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL, EN LOS TITULOS Y CAPITULOS RESPECTIVOS; EN EL CODIGO DE COMERCIO, EN LA LEY DE TITULOS Y OPERACIONES DE -- CREDITO, EN LA LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES, LEY DE HACIENDA DE AMBAS ENTIDADES Y EN OTROS CUERPOS LEGALES DE ACUERDO CON EL TIPO DE OPERACION DE QUE SE TRATE, RAZON POR LA CUAL ES DE SUPONERSE QUE LA PARTE -- SUSTANTIVA DEL REGISTRO PUBLICO ESTA EN EL CODIGO CIVIL.

EN CUANTO A SU REGULACION, LO DELEGA EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y NO SOLO SU ORGANIZACION, SINO TAMBIEN EL PROCEDIMIENTO CON EL CUAL CUMPLE SU OBJETIVO.

DE LO EXPUESTO; PUEDE CONSIDERARSE QUE LAS NORMAS DEL REGLAMENTO SON DE UN CARACTER ADJETIVO, MAS SIN EMBARGO, LAS DISPOSICIONES LEGALES CONTENIDAS EN LAS MULTIPLES NORMAS O LEYES QUE RIGEN LOS ACTOS OBJETO DE REGISTRO, SE OSTENTAN CON UN CARACTER SUSTANTIVO, QUE - UNA VEZ DENTRO DEL AMBITO REGISTRAL SUPRE UN CAMBIO, - EL CUAL SE NOTA AL OPERAR CON NATURALEZA ADJETIVA AL SER APLICADAS EN EL ORDEN REGISTRAL Y QUE SIRVE PARA SUSTANCIAR EL PROCEDIMIENTO, DE ACUERDO PARA CADA CASO CONCRETO.

ADVIRTIENDO QUE SUJETANDOSE A LO SEÑALADO, PUEDE DECIRSE QUE DE TODO ESTO SE FORMA UN POSIBLE DERECHO REGISTRAL; Y EL CUAL ESTARIA FORMADO O INTEGRADO POR UN CONJUNTO DE NORMAS SUSTANTIVAS O ADJETIVAS QUE EN SU MAYORIA NO CORRESPONDEN A UNA UNIDAD ORGANICA, EN CONTRAPOSICION DE LO QUE OCURRE CON OTRAS RAMAS DEL DERECHO EN DONDE SI EXISTE DE ACUERDO CON LA MATERIA Y LA NATURALEZA DE LA NORMA, UN ORDEN POR SISTEMA QUE FACILITA LA IDENTIDAD COMPLETA DE LA MATERIA DE QUE SE TRATE, EN ATENCION A SU SUSTANTIVIDAD O ADJETIVIDAD.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO - TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ESTADO DE MEXICO HASTA ANTES DE 1970, FUNCIONABAN EN FORMA UN TANTO ANARQUICA, PUES NO EXISTIAN ORGANOS DE CONTROL EN CUANTO A SUS ACTIVIDADES ESCENCIALES, POR LO QUE SE APLICABAN DIVERSIDAD DE CRITERIOS SOBRE UNA MISMA ACTUACION, TANTO EN EL ASPECTO JURIDICO COMO EN EL TECNICO INTERNO.

DESDE CUALQUIER PUNTO DE VISTA RESULTABA INADMISIBLE - QUE ESTA FALTA, DE UNIFORMIDAD QUE TODAVIA SE DA AUNQUE EN MENOS ESCALA, Y EN TRATANDOSE DE CRITERIOS A CASOS CONCRETOS ACARREARA GRAVES CONSECUENCIAS Y PROBLEMAS QUE IMPEDIAN EL LIBRE TRAFICO INMOBILIARIO, POR OTRA PARTE ESTA FUNCION DE FE PUBLICA REGISTRAL, HA SIDO DELEGADA POR EL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO CENTRAL Y POR EL GOBERNADOR DEL ESTADO EN FUNCIONARIOS MENORES LLAMADOS DIRECTORES Y REGISTRADORES PARA QUE COORDINEN Y PROMUEVAN TODO AQUELLO QUE CONTRIBUYA A LA --

Teoría General de las Obligaciones
Manuel Borja Martínez
Compendio de Derecho Civil
Rojina Villegas.

UNIFICACION DEL SISTEMA Y ATIENDA LAS DEMANDAS SOCIALES QUE IMPERAN EN EL MOMENTO AUN CUANDO EN ESCENCIA, LA ACTIVIDAD REGISTRAL SE DIRIGE A LLEGAR A UNA MISMA FINALIDAD. COMO ES EL DE SER UNA INSTITUCION SEGURA Y OBLIGATORIA. ES INNEGABLE QUE POR OTRA PARTE SE CONDICIONA A DETERMINADOS SUPUESTOS HISTORICOS SISTEMATICOS Y DE CONCOMITANCIA EN RELACION CON EL TERRITORIO-JURIDICO SOBRE EL CUAL SE SUSTENTA LA ACTIVIDAD REGISTRAL.

LA MATERIA REGISTRAL ESTA CONSIDERADA DESDE UN PUNTO-DE VISTA DEL INTERES PUBLICO, SIENDO MUY VASTA, AUN CUANDO HA HABIDO Y HAN PROLIFERADO LOS PROYECTOS TENDIENTES A UNIFICAR CRITERIOS DENTRO DE UN SISTEMA GENERAL, PRETENDIENDO ABARCAR EL REGISTRO PUBLICO TODOS AQUELLOS ASPECTOS DE LA ACTIVIDAD QUE LE ES PROPIA; QUE DAN SATISFACCION A LOS REQUERIMIENTOS DE ORDEN PUBLICO; LA VERDAD ES QUE LA GRAN MAYORIA DE LAS LEGISLACIONES QUE HAN EMITIDO LEYES SOBRE LA MATERIA, SI GUEN ESTABLECIENDO UNA SEPARACION O DESENLACE ENTRE DOS CATEGORIAS, EL REGISTRO DE PERSONAS MORALES Y EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES.

PARA CONCLUIR DIREMOS QUE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES DE CARACTER ADMINISTRATIVO PORQUE LAS FUNCIONES DE QUIENES LA DIRIGEN Y REPRESENTAN, TIENEN CABIDA DENTRO DE ESTA ESPERA; POR LO TANTO SU ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO, SE RIGEN POR LO PRECEPTUADO EN SU REGLAMENTO.

SIN QUERER DECIR QUE LAS DIRECCIONES DE AMBAS ENTIDADES NO ESTEN OBLIGADAS A ACATAR DISPOSICIONES JURIDICAS DE OTRA INDOLE COMO EN LAS CONTENIDAS EN LOS CODIGOS CIVILES, EN EL CODIGO DE COMERCIO, EN EL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, ETC; PERO AUN ASI ESTO ULTIMO DEBE ESTAR IDENTIFICADO CON LAS NORMAS PERTINENTES, QUE HACEN EFECTIVA LA FUNCION REGISTRAL. DE ESTO SE AFIRMA QUE LAS DOS INSTITUCIONES EN CUESTION PERTENECEN A LA ESPERA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA LOCAL Y FEDERAL.

Derecho Notarial y Derecho Registral
Carral y de Teresa
Ensayos sobre Aspectos Registrales
de Raul Romero Osologuren.
Conferencias sobre Registro Público
de René Sánchez Vértiz.

**A)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL DISTRITO FEDERAL**

EN CUANTO A LA ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL PODEMOS DECIR QUE ESTE SE REGLEMENTA COMO TODA UNA INSTITUCION A PARTIR DEL CODIGO CIVIL DE 1870; POR SUPUESTO, SIN DESCONOCER LAS ANTERIORES LEGISLACIONES QUE DE ACUERDO A LA EPOCA REGLAMENTABAN LA ORGANIZACION DE LA INSTITUCION REGISTRAL QUE AQUI SE ESTUDIA.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ES UNA INSTITUCION DE CARACTER ADMINISTRATIVA EN TODA LA REPUBLICA, Y PRINCIPALMENTE EN EL DISTRITO FEDERAL; ESTA ENCARGADA DE DAR UN SERVICIO PUBLICO, QUE CONSISTE EN DAR PUBLICIDAD OFICIAL AL ASPECTO JURIDICO DE LA PROPIEDAD Y POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES; ALGUNOS ACTOS SOBRE BIENES MUEBLES; GRAVAMENES Y LIMITACIONES A QUE UNOS Y OTROS ESTAN SUJETOS, ASI COMO EN LA CUSTODIA DE LA EXISTENCIA Y CONSTITUCION DE PERSONAS MORALES, ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES.

Y ES ASI QUE ATRAVEZ DEL TIEMPO Y TOMANDO EN CUENTA QUE ESTAMOS ESTUDIANDO SU ORGANIZACION, ES BUENO LLEVAR A CABO UN ORDEN CRONOLOGICO DE COMO EMPEZO, COMO HA TRANSITADO EN EL TIEMPO; Y COMO EXISTE EN LA ACTUALIDAD.

Y PARA ELLO NOS HEMOS VALIDO DE LA HISTORIA ESCRITA EN LA OBRA DEL LICENCIADO GUILLERMO COLIN SANCHEZ, -- PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD; DEL LICENCIADO CARRAL Y DE TERESA, EN SU OBRA DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, Y DEL LICENCIADO MANUEL BORJA MARTINEZ, -- CONFERENCIAS EDITADAS POR LA DIRECCION GENERAL DE REGISTRO; ELLOS COINCIDEN EN ESTE PUNTO, EN QUE EL REGISTRO PUBLICO ENCUENTRA SU PRIMER SUSTENTO DENTRO DEL MEXICO INDEPENDIENTE. EN UN EPIMERO REGLAMENTO PROVISIONAL QUE FUE EXPEDIDO DURANTE EL IMPERIO MEXICANO DE 18 DE DICIEMBRE DE 1822, EL CUAL ORDENABA QUE SE SIGUIERA DANDO APLICACION A LA LEGISLACION ESPAÑOLA, (LEYES DE INDIAS Y LAS CEDULAS REALES) QUE HABIAN

ESTADO VIGENTES DURANTE LA COLONIA.

"EN CUANTO NO PUGNARAN CON LO DISPUESTO EN ESE REGLAMENTO EXPEDIDO COMO CONSECUENCIA DE LA INDEPENDENCIA" PASADO ALGUN TIEMPO SE FUERON DICTANDO LEYES Y DECRETOS QUE PAULATINAMENTE SEPARARON AL DERECHO ESPAÑOL DEL MEXICANO; A PARTIR DE ESE ENTONCES, EL REGIMEN POLITICO DE LA REPUBLICA INTERCAMBIARIA SU SISTEMA CONTINUAMENTE DE FEDERALISMO A CENTRALISMO; Y CUANDO EL PRIMERO ERA EL SISTEMA ESTABLECIDO, LA LEGISLACION REGISTRAL ERA LOCAL, Y CUANDO EL REGIMEN FUE CENTRALISTA, LAS DISPOSICIONES REGISTRALES ERAN GENERALES DE APLICACION PARA TODO EL TERRITORIO NACIONAL.

"SIENDO PRESIDENTE LOPEZ DE SANTA ANA, SE DICTO UNA LEY Y ARANCEL SOBRE OFICIO DE HIPOTECAS, ESTO ACONTECIO EL 20 DE OCTUBRE DE 1853, SIENDO EL PAIS UNA REPUBLICA CENTRALISTA. CON ESTE ORDENAMIENTO SE REGULABA LA VENTA DE OFICIO DE HIPOTECAS A PARTICULARES, Y COMO OFICIO VENDIBLE Y ENAJENABLE" EL ARANCEL A QUE SE REFERIA ESTA LEY CONTABA DE 8 ARTICULOS QUE TRATABAN PRIMERO DE "REGISTRO DE CENSOS, CANCELACIONES, TESTIMONIOS DE GRAVAMENES, RECONOCIMIENTO DE TITULOS, BUSCAS, Y LOS 3 ULTIMOS DE PREVENCIONES GENERALES".

DURANTE EL SIGLO XIX EXISTIERON DIFERENTES PROYECTOS E INTENTOS DE CODIFICACION, ALGUNOS INCOMPLETOS O PARCIALES Y OTROS QUE CONSISTIAN EN SIMPLES ESBOZOS, MISMO QUE CULMINARIAN CON LA ELABORACION DEL CODIGO DE 1870, LA REALIZACION DE ESTE ORDENAMIENTO FUE LARGA Y DE MUCHO MERITO PARA LAS PERSONAS QUE HICIERON POSIBLE ESTA OBRA.

EL PROCESO DE CODIFICACION QUE HA EXISTIDO, TIENE UN PUNTO CULMINANTE CON LA PROMULGACION DEL CODIGO CITADO, QUE DON BENITO JUAREZ ENCONTRANDOSE EN VERACRUZ LE ENCOMENDO A DON JUSTO SIERRA O REILLY, A TRAVEZ DEL MINISTERIO DE JUSTICIA LA REDACCION DE ESTE PROYECTO DE CODIGO. LA COMISION ENCARGADA ESTUVO FORMADA POR JOSE MARIA LACUNZA, PEDRO ESCUDERO, JOSE PERNANDEZ RAMIREZ Y LUIS MENDEZ.

UNA VEZ RESTAURADA LA REPUBLICA Y YA REVISADO Y APROBADO POR EL CONGRESO DE LA UNION, SE PUBLICO EL DECRETO DE 8 DE DICIEMBRE DE 1870, ENTRANDO EN VIGOR EL 10. DE MARZO DE 1871, CON EL TITULO DE: CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA.

ESTE CODIGO CONTENIA EN SU TITULO XXIII EL REGLAMENTO DE REGISTRO, CONSTANDO DE 86 ARTICULOS, MENCIONANDO YA EN EL "LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO" DE SUS LIBROS, Y DE SUS EMPLEADOS, DE LA RECTIFICACION DE LOS ACTOS DE REGISTRO, Y DE LA PUBLICIDAD. "EN 1921 SE VOLVIO A EXPEDIR UN NUEVO REGLAMENTO DE REGISTRO PARA EL DISTRITO FEDERAL, SIENDO GOBERNADOR DE LA CAPITAL DE LA REPUBLICA DON CELESTINO GAZCA, ESTE SE COMPONIA DE 164 ARTICULOS ORDENADOS EN 14 CAPITULOS INTITULADOS: EL PRIMERO DEL REGISTRO EN GENERAL, DE LAS SECCIONES DEL REGISTRO, DE LOS LIBROS DE REGISTRO DE PROCEDIMIENTO DE LAS INSCRIPCIONES, DEL ARCHIVO Y DE OTRAS SECCIONES, 4a. 12a. Y 14a. Y DEL "DEPARTAMENTO DE ENTRADAS".

PARA 1928, TAMBIEN SE INICIO LA REALIZACION DE UN PROYECTO DE CODIGO CIVIL POR MEDIO DE LA COMISION REDACTORA, INTEGRADA POR LOS LICENCIADOS, FRANCISCO H. RUIZ, RAFAEL GARCIA PEÑA, E IGNACIO GARCIA TELLEZ, SIENDO APROBADO POSTERIORMENTE Y ENTRANDO EN VIGOR EL 10. DE OCTUBRE DE 1932, Y EN LO QUE CORRESPONDE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, LA EXPOSICION DE MOTIVOS ESTABLECIA "SE ORGANIZO SOBRE NUEVAS BASES EL REGISTRO PUBLICO, HACIENDO QUE PRODUZCA DIFERENTES EFECTOS JURIDICOS, SEGUN SU NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO QUE SE REGISTRE: LA FALTA DE REGISTRO DE LOS ACTOS O CONTRATOS POR LOS CUALES SE ADQUIERA, TRANSMITA O MODIFIQUE, GRAVE O EXTINGA EL DOMINIO DE LOS DEMAS DE RECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, HACE QUE NO PRODUZCA NINGUN EFECTO JURIDICO". CITO COMO NOVEDAD, QUE LA FALTA DE REGISTRO NO PRODUZCA EFECTOS CONTRA TERCEROS. Y AL FINAL ALUDIO A UN PRINCIPIO BASICO CONSISTENTE EN QUE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO NO CONVALIDA ACTOS NULOS. A ESTE REGLAMENTO LE SIGUIERON OTROS COMO EL DE 1940 EL CUAL NO APORTO NADA NUEVO Y SOLAMENTE SE CONCRETO A HACER ALGUNAS AMPLIACIONES EN LAS ANOTACIONES MARGINALES. DESPUES HUBO OTRO REGLAMENTO ALLA POR 1952 EN DI ----

CIEMBRE Y AUN CUANDO LA FECHA DE VIGENCIA SE SEÑALO A PARTIR DEL 10. DE JULIO DE 1953, NO LLEGO A ENTRAR EN VIGOR, PUES POR DECRETO DE 3 DE JUNIO DEL MISMO AÑO DE 53, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL NUMERO 42 DE 20 DE JUNIO DE 1953, EL PRESIDENTE RUIZ-CORTINEZ DECRETO LA REFORMA AL ARTICULO 10. TRANSITORIO, EL CUAL DISPONIA "EL PRESENTE REGLAMENTO, ENTRARA EN VIGOR EN LA FECHA QUE DETERMINE EL EJECUTIVO A MI CARGO Y QUE SE DARA A CONOCER OPORTUNAMENTE MEDIANTE PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL".

ES IMPORTANTE DEJAR CONSTANCIA DE QUE HASTA ANTES - DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL DE 3 DE ENERO DE 1979 YA SE HABIA MANIFESTADO LA INQUIETUD PARA LOGRAR NUEVOS PROCEDIMIENTOS QUE PERMITIERAN A LA INSTITUCION REALIZAR SUS FUNCIONES DE ACUERDO CON LAS DEMANDAS DE LA EPOCA EN QUE SE VIVE; NO OBSTANTE, POR DIVERSAS RAZONES QUE NO TIENE CASO MENCIONAR, LAS GESTIONES REALIZADAS NO TUVIERON EXITO.

POR OTRO LADO, YA PARA ESE TIEMPO 1979 ERA INNEGABLE QUE EL AUMENTO DE LA POBLACION, Y EL SURGIMIENTO DE MULTIPLES DEMANDAS EN EL ASPECTO DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, FUERAN FACTORES IMPORTANTES QUE DETERMINARON A LAS AUTORIDADES DE ESE TIEMPO AFIJAR SU ATENCION EN LA URGENTE NECESIDAD DE INSTRUMENTAR UNA REFORMA ENCAMINADA A PRESTAR UN SERVICIO REGISTRAL MAS EFICIENTE PARA LA CIUDAD DE MEXICO, Y FUE ASI COMO DESPUES DE INTEGRARSE UNA COMISION QUE ESTUDIARA TODOS LOS ANGIOS DE LA INSTITUCION PARA REFORMARLA, COMO SON EL ASPECTO JURIDICO, EL TECNICO, Y HASTA EL ARQUITECTONICO, PERO INDEPENDIENTEMENTE DE ESTOS TOPICOS, LA COMISION TAMBIEN SE DIO A LA TAREA DEL ESTUDIO DEL NUEVO SISTEMA REGISTRAL, CONSIDERANDO DE SUMA IMPORTANCIA INSTRUMENTAR UN PROCEDIMIENTO MAS A TONO CON LA REALIDAD; RAZON POR LA CUAL SE CREO LA FORMA DE INMATRICULACION REGISTRAL DE LA PROPIEDAD EN LOS ARTICULOS 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051 Y 3052 DEL CODIGO CIVIL QUE REGULAN ESE PROCEDIMIENTO, ANTERIORMENTE A ESTO, EL REGISTRO SOLO SE HABIA CONCRETADO A CUMPLIR CON SUS FUNCIONES QUE LE SON CA -

RACTERISTICAS, POR ENDE NO SE CONCEBIA DE OTRA FORMA O DIMENSION SUCEPTIBLE DE CONTRIBUIR A RESOLVER EN FORMA ALGUNA LOS COMPLEJOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTABAN EN LA "REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD" QUE SE HA VENIDO A TRADUCIR EN UNA FUNCION SOCIAL.

HASTA DONDE PUDIMOS INVESTIGAR, EL ULTIMO REGLAMENTO QUE REALMENTE MODIFICO SUSTANCIALMENTE EL SISTEMA REGISTRAL EN LA CAPITAL DE LA REPUBLICA, ES EL PUBLICADO EL 6 DE MAYO DE 1980; AUN CUANDO EL 20 DE JULIO DE 1988 SE PUBLICO OTRO, DEROGANDO AL ANTERIOR SIN EMBARGO EN MI PERSONAL PUNTO DE VISTA, ES EL DE 80 EL QUE SENTO LAS BASES DE LA MODERNIDAD EN EL AMBITO REGISTRAL, Y EJEMPLO DE ELLO ES QUE ESTE REGLAMENTO, ES DECIR EL DE 80 CAMBIO ESTRUCTURALMENTE LA ORGANIZACION DEL REGISTRO, CON EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE FOLIO REAL, TERMINO CON LA PRACTICA DE TRANSCRIPCION DE LOS TITULOS, ASI COMO TAMBIEN ELIMINO EL USO DE LIBROS QUE SE ENCONTRABAN DISPERSOS EN SECCIONES, Y EN ALGUNOS CASOS EN ESTADO DE DETERIORO..

SE PRASLADO EL DEPOSITO DE TESTAMENTOS OLOGRAFOS AL ARCHIVO DE NOTARIAS, EL CUAL FUE ABSORVIDO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SE INSTITUYO EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA; Y SE ESTABLECIERON LAS NORMAS DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS, SE CREO EL BOLETIN DEL REGISTRO PUBLICO, CON LA OBLIGACION DE CONSULTA, SE CREO EL FOLIO PARA LAS PERSONAS MORALES Y LOS BIENES MUEBLES.

DE ESTE PENULTIMO REGLAMENTO, LA CUESTION MAS IMPORTANTE LO CARACTERIZO LA REFORMA DE USO DE "FOLIO REAL" SIGNIFICANDO CON ELLO, QUE EL CONJUNTO DE LIBROS EN LOS QUE POR MAS DE UN SIGLO SE HICIERON O SE PRACTICARON LOS ASIENTOS, QUEDARIAN PARA FORMAR UN SIMPLE ARCHIVO, ACCION QUE COMENTAREMOS EN SU OPORTUNIDAD.

**B)- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL ESTADO DE MEXICO.**

EL ESTADO DE MEXICO, HA SIDO TRADICIONALMENTE PORTA -
DOR IMPORTANTE DE LA TRADICION JURIDICA QUE HA LOGRA -
DO EN SU DESENVOLVIMIENTO POLITICO Y SOCIAL EL ESPUER -
ZO Y LA ACTUACION DE QUIENES HAN CONTRIBUIDO A CREA -
UN SISTEMA JURIDICO, EN DIVERSOS ORDENES DE LA ADMI -
NISTRACION PUBLICA ES DE GRAN APRECIO Y MERITO: ESTO -
LO PODEMOS VER EN CADA LEY O CODIGO EN LOS CUALES ES -
TAN PLASMADOS EN EL PENSAMIENTO, LA DOCTRINA Y UN INE -
LUDIBLE DEBER SER QUE EN CONJUNTO SON INDISPENSABLES -
PARA REGULAR LAS RELACIONES DE CUALQUIER ORDEN ENTRE -
EL ESTADO Y SU ADMINISTRACION CON LOS PARTICULARES, -
DE ESTA FORMA EN EL CAMPO QUE ABARCA EL REGISTRO PU -
BLICO DE LA PROPIEDAD, LA PRODUCCION LEGISLATIVA HA -
SIDO ABUNDANTE, TRASCENDENTE Y DE UTILIDAD; EN EL ES -
TADO DE MEXICO EL REGISTRO SE INSTITUYO EL DIA 10. DE
OCTUBRE DE 1870, LA ENTIDAD ADOPTO PARA SI LOS CODI -
GOS CIVILES DE 1870-1884 EXPEDIDOS PARA EL DISTRITO -
FEDERAL Y EL TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, AL ---
IGUAL QUE LOS REGLAMENTOS DEL REGISTRO PUBLICO DE 28 -
DE FEBRERO DE 1871 Y DE 8 DE AGOSTO DE 1921, ESTAS LE -
YES Y REGLAMENTOS ESTUVIERON EN VIGOR HASTA 1956, PE -
CHA EN QUE SIENDO GOBERNADOR DE LA ENTIDAD EL INGENIE -
RO SALVADOR SANCHEZ COLIN, SE APROBO POR PARTE DEL ---
CONGRESO LOCAL, EL PRIMER CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO
DE MEXICO; Y EL NUEVO REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO
ENTRO EN VIGOR EL 21 DE MAYO DEL MISMO AÑO, EL CUAL -
TUVO VIGENCIA HASTA EL 12 DE ABRIL DE 1974 EN QUE FUE
SUSTITUIDO POR EL ACTUAL.

EN CUANTO A LA ESENCIA DE LOS REGLAMENTOS, YA SABEMOS
Y ES DE EXPLORADO DERECHO QUE SON DISGRESIONES DIREC -
TAS DE LA LEY QUE LES DA ORIGEN, CON EL OBJETO DE PRO -
LONGAR SUS RAMIFICACIONES FORMENORIZANDO ORDENES SUS -
TANTIVAS O REGULANDO CUESTIONES PROCEDIMENTALES.

DE ESTA FORMA, SE FUNDEN O SE UNEN EN ARMONIA, DIS --
POSICIONES SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS, INTEGRANDO EN --
UN TODO JURIDICO QUE PERMITA A QUIENES LO APLICAN, --
Y AL PUBLICO DURANTE SU VIGENCIA, REDUCIR LA POSIBI -

LIDAD DE CONFUNDIRSE, DARLE UNA INDEBIDA INTERPRETACION O UNA APLICACION INADECUADA DE LA LEY.

A PESAR DE ESTA EXPLICACION SOBRE UN REGLAMENTO, - HAY ALGUNOS QUE PRESENTAN CARACTERES PROPIOS DE UNA LEY, SIENDO SU NATURALEZA DE TAL MANERA VERSATIL -- QUE ENCIERRA TAMBIEN FUNDAMENTALMENTE, PRECEPTOS DE ORDEN ADMINISTRATIVO SOBRE CUESTIONES SECUNDARIAS O FORMAS MATERIALES DE ACCION Y CONTROL, QUE EN OCA - SIONES ES MUY POBRE EN EL ASPECTO JURIDICO. SI -- BIEN ES NECESARIO PARA EL MEJOR DESEMPEÑO FISICO, O DE ORIENTACION DE UNA CONDUCTA, TANTO DEL PERSONAL - QUE LABORA, COMO DEL PUBLICO USUARIO.

DE LO HASTA AQUI EXPUESTO SE COLIJE QUE UN REGLAMEN TO PARA REGISTRO, AUN CUANDO ES MATERIALMENTE UN AC TO LEGISLATIVO, EN SU FORMA, ES UN ACTO ADMINISTRA TIVO, POR DISPOSICION DE LA LEY QUE LA ENJENDRA, -- PORQUE TAL VEZ SU CREACION NO EXIGE LAS SOLEMNES Y - COMPLICADAS FORMAS OBSERVADAS PARA LA ELABORACION - DE LAS LEYES; PUES ES EL EJECUTIVO FEDERAL O LOCAL - EN LOS CASOS QUE ESTAMOS TRATANDO; QUIENES UNILATE - RALMENTE, EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES CONSTITU - CIONALES EXPRESAS, LE DAN VIGENCIA; NO EN FORMA AR - BITRARIA O CAPRICHOSA; SINO ATENDIENDO AL INTERES - PUBLICO PARA FINALMENTE PUBLICARLO.

EN EL ESTADO DE MEXICO, DENTRO DE LAS FACULTADES -- QUE LA CONSTITUCION CONCEDE AL EJECUTIVO DEL ESTADO ESTA EN EL (ARTICULO 89 FRACCION X) EL CUAL HACE RE FERENCIA A LA REGLAMENTACION DEL ARTICULO 2852 DEL - CODIGO CIVIL DEL ESTADO, EL CUAL DICE: "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FUNCIONARA CONFORME AL SIS - TEMA Y METODOS QUE DETERMINE ESTE CODIGO Y EL REGLA MENTO RESPECTIVO.

ESTE PRECEPTO ABRE LA POSIBILIDAD DE REGLAMENTAR A - LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD CUYO AUTENTICO ORIGEN, ES CONSTITUCIONAL (ART. 217) Y COMO CONSECUENCIA LA HIGE COMO UNA INSTITUCION PA RALELA A LA DEL NOTARIADO, CON LA QUE TIENE INTIMA - VINCULACION JURIDICA, FUNCIONAL Y PRACTICA.

Manual de Organización del Registro Público de
la Propiedad del Estado de México.
Constitución Política del Estado.
Reglamento del Registro Público del Estado de
México.

EL REGLAMENTO A QUE NOS REPERIMOS ES EL QUE RIGE ACTUALMENTE AL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE MEXICO, - AL MOMENTO DE INICIAR SU VIGENCIA RESPETO LOS LINEAMIENTOS PERMANENTES YA ESTABLECIDOS PARA LA INSTITUCION; LE HA DADO A LA INSTITUCION REGISTRAL LA FLUIDEZ QUE LAS NECESIDADES ACTUALES RECLAMAN, Y SE ENRIQUECIO CON LA APORTACION DE ESTUDIOS Y EXPERIENCIAS - QUE LA MISMA DEPENDENCIA HA VENIDO RECOGIENDO; POR ULTIMO RECIBIO UN IMPULSO INSOSPECHADO SIN PRECEDENTE - DE UNA ADMINISTRACION PUBLICA, QUE LO HA COLOCADO EN EL SITIO RELEVANTE, COMO LAS QUE MERECE LAS INSTITUCIONES QUE LUCHAN CON HONESTIDAD Y BUENA FE, ANIMADAS POR EL MAS PURO Y ALTO ESPIRITU DE SERVICIO; Y EN ESTAS CONDICIONES NACIO LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DEPENDIENTE DEL PODER EJECUTIVO - ESTATAL; EL 8 DE DICIEMBRE DE 1973, CON SEDE EN TOLUCA LA CAPITAL DEL ESTADO. LA ORGANIZACION DE ESTA INSTITUCION PUBLICA Y SU FUNCIONAMIENTO LO DESCRIBE CON PRECISION EL CODIGO CIVIL Y SU REGLAMENTO; CUYO TITULO SEGUNDO DEL CODIGO CIVIL EN SU CAPITULO I. LO DEFINE COMO SIGUE:

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ES LA INSTITUCION MEDIANTE LA CUAL EL ESTADO PROPORCIONA EL SERVICIO DE DAR PUBLICIDAD A LOS ACTOS JURIDICOS QUE CONFORME A LA LEY DEBEN SURTIR EFECTOS CONTRA TERCEROS.

DE LAS CONSIDERACIONES EXPRESADAS, EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO SE COMPONE PARA CUMPLIR CON SUS FINES DE LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS:

- 1) DIRECCION GENERAL
- 2) SUBDIRECCION
- 3) DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
- 4) COORDINACION DE REGISTRADORES
- 5) DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA TECNICA
- 6) DEPARTAMENTO DE REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES
- 7) ARCHIVO DE NOTARIAS
- 8) OFICINAS REGISTRALES

ENSEGUIDA ME HE PERMITIDO HACER UNA LIGERA DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES DEPENDENCIAS QUE LA INTEGRAN Y QUE A MI JUICIO SON LAS QUE DESARROLLAN LAS FUNCIONES MAS IMPORTANTES QUE AL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE MEXICO LE CORRESPONDE REALIZAR:

A) LA FUNCION DEL DIRECTOR GENERAL, ES LLEVAR LA DIRECCION DE LA INSTITUCION EN TODO EL TERRITORIO DEL ESTADO; POR TANTO, DE EL DEPENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES, LO QUE EN OTROS TERMINOS SIGNIFICA, PROVEER TODO AQUELLO QUE ESTIME NECESARIO PARA LA BUENA MARCHA DE LA INSTITUCION, LA FE PUBLICA REGISTRAL RESIDE EN EL DIRECTOR; QUE EN EL CASO DEL ESTADO DE MEXICO LA DELEGA A LOS REGISTRADORES DE LOS 18 DISTRITOS.

COMO EN TODA ORGANIZACION ADMINISTRATIVA EXISTEN FUNCIONARIOS SUB-ALTERNOS, NOMINADOS EN ORDEN JERARQUICO PARA LLEVAR PARTE DE LAS FUNCIONES DE LA INSTITUCION Y EN EL CASO DE DIRECTORES GENERALES ES COMUN QUE SE PREVenga UN CARGO DE SUB-DIRECTOR, EL CUAL VENDRA A SER UN FUNCIONARIO DE ALTO NIVEL, Y COMO TAL DEBERA REUNIR EN SU PERSONA, ALGUNOS REQUISITOS QUE PARA EL CASO SON LOS MISMOS QUE SE EXIGEN PARA SER DIRECTOR.

B) DEL SUBDIRECTOR, ENTRE SUS OBLIGACIONES MAS IMPORTANTES ESTA LA DE AUXILIAR AL DIRECTOR EN LAS LABORES PROPIAS DE SU CARGO, DESPACHAR AQUELLOS ASUNTOS QUE NO ESTEN RESERVADOS EXPRESAMENTE AL DIRECTOR, TRANSMITIR A LOS DEMAS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DE LA DIRECCION, LOS ACUERDOS Y DETERMINACIONES DEL DIRECTOR Y ACORDAR CON LOS MISMOS LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA; SUPLENIR AL DIRECTOR EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES; YA QUE NINGUN CARGO PUBLICO DEBE ESTAR VACANTE EN VIRTUD DE ACARREAR CONSECUENCIAS GRAVES Y PERJUICIOS PARTICULARES, Y A LA PROPIA ADMINISTRACION.

CONTROLAR Y SUPERVISAR LAS LABORES DE LOS DIVERSOS DEPARTAMENTOS Y REPRESENTAR AL DIRECTOR CUANDO ASI LO DISPONGA ESTE, EN ACTOS RELACIONADOS CON LA PUN-

C) DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO Y DE CONTROL; ESTE DEPARTAMENTO SE AVOCA A LA SUPERVISION Y ORDEN DEL PERSONAL, LAS CUESTIONES HACENDARIAS Y DEL CONTROL DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PERTENECIENTES A DICHA DEPENDENCIA; ASI COMO A ATENDER A LA ADQUISICION Y CONSERVACION DE OFICINAS, MOBILIARIO, EQUIPO Y UTILES DE ESCRITORIO, ETC. DEBE TAMBIEN FORMULAR EL PROYECTO DE PRESUPUESTO ANUAL DE LA DIRECCION Y DETERMINAR EN CONSULTA CON EL DIRECTOR LA PLANTA DE PERSONAL; LLEVAR LOS ESTADOS CONTABLES DE LA DIRECCION Y SUS OFICINAS, CONTROLAR EL INVENTARIO DE LIBROS Y APENDICES, LLEVAR A CABO LAS ALTAS Y BAJAS DEL PERSONAL.

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, ESTA OBLIGADO A TOMAR LAS MEDIDAS PERTINENTES, ENCAMINADAS NO SOLO A PROPORCIONAR EL MATERIAL Y MOBILIARIO SUFICIENTE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL SINO TAMBIEN A TENER ESPECIAL CUIDADO EN CUANTO A SU CONSERVACION.

OMITO DESCRIBIR LA FUNCION DE ALGUNOS DEPARTAMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL ENGRANAJE DE ESTA INSTITUCION POR JUZGAR POCO RELEVANTE EN LOS FINES QUE TRATO DE ALCANZAR Y PORQUE ADEMAS SON PARA USO INTERNO Y EXCLUSIVO DE LA PROPIA DIRECCION, SIN EMBARGO, SI TRATARE DE RELATAR LA ESCENCIA MISMA DEL REGISTRO Y LA CUAL TIENE LUGAR EN LAS DENOMINADAS OFICINAS REGISTRALES, EN LAS QUE PROPIAMENTE ES EL SITIO EN EL CUAL SE DESARROLLA TODA LA ACTIVIDAD REGISTRAL Y SIENDO LA QUE CONSTITUYE LA RAZON DE SER DE ESTA INSTITUCION

D) LAS OFICINAS REGISTRALES, SON DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION GENERAL, LAS CUALES ESTAN DIRIGIDAS POR UN REGISTRADOR, ACOMPAÑADO DE UN PERSONAL MAS O MENOS CAPACITADO EN PROPORCION Y NUMERO AL VOLUMEN DE TRABAJO, PARA LLEVAR A CABO EL DESARROLLO DE ESTA FUNCION; A TODO ESTO EL REGISTRADOR DEBE SER ABOGA-

DO, CON TITULO LEGALMENTE REGISTRADO, DE RECONOCIDA SOLVENCIA MORAL Y SER "SELECCIONADO" POR QUIEN TIENE ESA FACULTAD DE HACERLO, CUYO EXITO TAMBIEN SE VERA REPLEJADO EN SU DESEMPEÑO Y EFICIENCIA TOMANDO EN CUENTA LOS VALORES MORALES QUE TODO FUNCIONARIO-DEBE MANIFESTAR AL REALIZAR SU ACTIVIDAD.

ENTRE SUS FUNCIONES MAS IMPORTANTES ESTAN:

TIENE LA OBLIGACION DE VIGILAR LA LEGALIDAD Y EXACTITUD DE LAS INSCRIPCIONES QUE SE HAGAN Y DE LAS -- CERTIFICACIONES QUE SE EXPIDAN, REVISAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS Y ORDENAR O DENEGAR SU INSCRIPCION.

FORMULAR LA COTIZACION DE LOS DERECHOS QUE CAUSEN - LOS DOCUMENTOS DE ACUERDO CON LA LEY, AUTORIZAR CON SU FIRMA LAS INSCRIPCIONES O ANOTACIONES QUE SE HAGAN.

LA SUMA DE FACULTADES OTORGADAS AL REGISTRADOR POR LAS LEYES Y REGLAMENTOS, ALCANZAN SU MAXIMA EXPRESION CON LA FIRMA QUE TIENE OBLIGACION DE ESTAMPAR EN TODOS LOS ACTOS QUE AUTORIZA; ES UNA FORMALIDAD-SOLEMNE E IMPRESCINDIBLE EN LA QUE SE MANIFIESTA LA FE PUBLICA REGISTRAL, DE LA CUAL ESTA INBESTIDO PARA DAR TESTIMONIO DEL ACTO DE QUE SE TRATE:

DE LAS SECCIONES QUE INTEGRAN LAS OPICINAS REGISTRALLES, ESTAS CONSTAN DE 3 SECCIONES A SABER Y SON:

A).- LA PRIMERA ES PARA EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES, CONSTANDO DE 3 LIBROS: LIBRO PRIMERO PARA LA-PROPIEDAD, LIBRO SEGUNDO PARA GRAVAMENES, Y LIBRO -TERCERO PARA ACTOS PREVIOS A TRANSMISIONES DE PRO-PIEDAD.

2).- LA SEGUNDA, AL REGISTRO DE BIENES MUEBLES, ESTE CONSTA DE UN LIBRO Y ESTA DEDICADO AL REGISTRO -PUBLICO DE COMERCIO.

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

3).- LA TERCERA, AL REGISTRO DE PERSONAS MORALES, - CONSTA DE UN SOLO LIBRO PARA LA INSCRIPCION DE SOCIEDADES Y MATRICULA DE COMERCIANTES (REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO).

EN EL ESTADO DE MEXICO, LA FORMA CLASICA DEL MATERIAL DE REGISTRO ES Y HA SIDO EL SISTEMA DE LIBROS; EN TANTO QUE EN EL DISTRITO FEDERAL, SE HA ADOPTADO EL SISTEMA DE FOLIOS.

EL FUNCIONAMIENTO O PROCEDIMIENTO REGISTRAL: EL PROCEDIMIENTO EN ORDEN AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ES UN CONJUNTO DE ACTOS, FORMAS Y FORMALIDADES DE NECESARIA OBSERVANCIA, PARA QUE DETERMINADOS ACTOS JURIDICOS PROVISTOS POR LA LEY ALCANCEN LA PLENITUD DE SUS EFECTOS A TRAVEZ DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

LOS ACTOS Y FORMAS A QUE ALUDIMOS, TIENEN SU FUENTE INMEDIATA EN EL CODIGO CIVIL Y LA MEDIATA, EN EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE.

PARA HACER FACTIBLE LO ANTERIOR O SEA EL FUNCIONAMIENTO OPTIMO DE LA INSTITUCION, ES INNELUDIBLE OBSERVAR LAS DISPOSICIONES LEGALES A QUE ESTAN SUJETOS LOS ACTOS QUE REALIZA EL REGISTRO PUBLICO, MISMOS QUE ESTAN DEBIDAMENTE REGULADOS POR EL DERECHO, Y ASI ALCANZAR EL EFECTO DESEADO. TODO LO CUAL IMPLICA A LA VEZ UN ORDENAMIENTO SISTEMATICO, CUYA FUENTE ES LA LEY REGLAMENTARIA CORRESPONDIENTE, MISMA QUE DE ACUERDO CON SU OBJETIVO Y FINES ES COMPLEMENTO DEL CODIGO CIVIL.

AHORA PASEMOS A ANALIZAR EL PROCEDIMIENTO PRACTICO-DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO-DE MEXICO, ENFOCADO AL SERVICIO PUBLICO QUE PRESTA-AL GOBERNADO.

1).- ESTE SE INICIA CON LA PRESENTACION O INGRESO - DEL DOCUMENTO QUE SE PRETENDA INSCRIBIR, ATRAVEZ DE LA OFICIALIA DE PARTES, LA CUAL A SU VEZ LE ASIGNA-UN NUMERO DE ENTRADA, FOLIADO EN ORDEN PROGRESIVO,- SE ANOTA LA HORA Y LOS MINUTOS, EL DIA, EL MES Y EL AÑO EN QUE SE HA PRESENTADO PARA ASI DETERMINAR LA-RELACION.

II).- LLEGA A UNA OFICINA, SECCION O AREA EN LA CUAL SE CLASIFICA PARA DESTINARLO AL REGISTRO CUYA INSCRIPCION LE CORRESPONDA, ES DECIR, AL DE LA PROPIEDAD, AL REGISTRO DE COMERCIO O AL DEL CREDITO -- AGRICOLA.

III).- POSTERIORMENTE LLEGA AL LIBRO DE GOBIERNO O DE PRESENTACIONES, EN DICHO LIBRO SE TOMA CONSTANCIA DE LOS NOMBRES DE LOS PARTICIPANTES EN EL ACTO, EL NOMBRE Y NUMERO DE NOTARIO, EL DIA Y LA HORA EN QUE INGRESO. LA NATURALEZA DEL ACTO Y LA SECCION A LA CUAL CORRESPONDE.

IV).- UNA VEZ DESCARGADO EN EL LIBRO DE PRESENTACIONES, LOS DOCUMENTOS SE DISTRIBUYEN A LOS ENCARGADOS DE LAS DIFERENTES SECCIONES PARA SU CORRESPONDIENTE CALIFICACION.

V).- LA CALIFICACION REGISTRAL CONSISTE EN LA REVISION Y COTEJO DE LOS DOCUMENTOS, DE ACUERDO CON EL PRINCIPIO DE CALIFICACION QUE LA LEY PRESCRIBE EN SU ARTICULO 3021 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTICULO 2855 PARA EL ESTADO DE MEXICO Y QUE AMBOS TEXTOS SON IDENTICOS DICIENDO "LOS REGISTRADORES CALIFICARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN, PARA PRACTICA DE ALGUNAS INSCRIPCION O ANOTACION, LA QUE SUSPENDERAN O DENEGARAN EN LOS CASOS SIGUIENTES". ESTA FASE CONCLUYE CON EL DICTAMEN DEL CALIFICADOR O REGISTRADOR EN SU CASO, ADMITIENDO O RECHAZANDO LOS DOCUMENTOS DENTRO DE LOS 3 DIAS HABILES SIGUIENTES.

VI).- CALIFICACION FISCAL:

CONSISTE ESTA FASE EN LA COTIZACION QUE SE HACE DE LOS DERECHOS DE REGISTRO, EN ATENCION AL ARTICULO 23 FRACCION III DEL REGLAMENTO QUE FACULTA AL REGISTRO A LIQUIDAR DOCUMENTOS DE ACUERDO A LA LEY DE HACIENDA, TANTO DEL ESTADO, COMO DEL DISTRITO FEDERAL AUNQUE ESTE ULTIMO HA IMPLANTADO EL SISTEMA DE PREPAGO, O SEA QUE LOS DOCUMENTOS SE PRESENTAN YA PAGADOS; EN EL ESTADO DE MEXICO, EL PAGO SE HACE UNA VEZ CALIFICADO REGISTRALMENTE EL DOCUMENTO, Y --- EN UN TERMINO DE 10 DIAS DESDE LA FECHA DE PUBLICA-

Código Civil del Distrito Federal
Código Civil del Estado de México.

CION DE LA LIQUIDACION.

VII).- INSCRIPCION:

ES LA ULTIMA ETAPA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y -
PARA TAL EFECTO EN EL DOCUMENTO ORIGINAL SE HARA O-
SE PONDRÁ UNA CERTIFICACION DE LA FECHA Y HORA, NU-
MERO DE PARTIDA O FOLIO, SEGUN EL CASO, NUMERO DE -
LIBRO, NUMERO DE VOLUMEN Y NUMERO DE SECCION, SELLO
Y FIRMA DEL REGISTRADOR O DIRECTOR EN EL CASO DEL -
DISTRITO FEDERAL Y UNA VEZ CONCLUIDO EL TRAMITE, SE
PROCEDE A LA ENTREGA DEL TITULO YA REGISTRADO, AL -
INTERESADO.

Manual de Derecho Registral
Procedimiento Registral de la Propiedad
Fernández del Castillo Bernardo.
Reglamentos del Registro de la
Propiedad del Distrito Federal y
Estado de México.

C)- PRINCIPIOS REGISTRALES QUE RIGEN A AMBOS ---
REGISTROS.

EL PROCEDIMIENTO QUE SIGUE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SE BASA EN UN CONJUNTO DE ACTOS Y FORMAS DE NECESARIA OBSERVANCIA PARA QUE DETERMINADOS ACTOS JURIDICOS PROVISTOS POR LA LEY, ALCANCEN LA PLENITUD DE SUS EFECTOS A TRAVEZ DE UNO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, TAL VEZ EL MAS IMPORTANTE SEA LA PUBLICIDAD, PARA HACER POSIBLE LO ANTERIOR, ES IMPRESCINDIBLE OBSERVAR DETERMINADOS PRINCIPIOS A LA QUE ESTA INSTITUCION ESTA SUJETA, PARA ALCANZAR EL OBJETIVO DESEADO; TODO LO CUAL IMPLICA UN ORDENAMIENTO SISTEMATICO, CUYA FUENTE REGLAMENTARIA ES LA LEY, LOS PRINCIPIOS GENERALES QUE RIGEN LA VIDA REGISTRAL EXPLICAN EL CONTENIDO Y FUNCION DE ESTA DISCIPLINA, ESTAN TOTALMENTE ENTRELAZADOS UNOS CON OTROS DE TAL FORMA QUE ES MUY DIFICIL ENCONTRARLOS AISLADOS O EN FORMA INDEPENDIENTE.

ROCA SASTRE EN SU OBRA DERECHO HIPOTECARIO TOMO 7o. LOS CATALOGA COMO: "LOS PRINCIPIOS O LAS ORIENTACIONES CAPITALES, LAS LINEAS DIRECTRICES DEL SISTEMA, LA SERIE SISTEMATICA DE BASES FUNDAMENTALES, Y EL RESULTADO DE LA SINTETIZACION DEL ORDENAMIENTO JURIDICO REGISTRAL", OTRO AUTOR GERONIMO GONZALEZ EN SU OBRA DERECHO HIPOTECARIO, AL ESTUDIAR ESTE TEMA EXPRESA: "NO CABE DUDA QUE EN LAS TECNICAS JURIDICAS DE LOS ULTIMOS 100 AÑOS SE HA DESARROLLADO UNA CORRIENTE METODOLOGICA QUE BUSCA EN LOS GRUPOS DE PRECEPTOS DE DERECHO PRIVADO UNA ORIENTACION GENERAL, QUE JUZGANDO A MODO DE PRINCIPIOS, INFORMAN DE LA DISCIPLINA ESTUDIADA Y SIRVEN PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS CONCRETOS.

POR SU PARTE, CARRAL Y DE TERESA MANIFIESTA "LOS PRECEPTOS DEL REGISTRO PUBLICO SON UN LABERINTO, SE REPIEREN A UNA MATERIA COMPLEJA, Y GENERALMENTE ESTAN DISTRIBUIDOS EN DESORDEN, PRODUCIENDO CONFUSION EN EL JURISTA Y SON CAUSAS DE ENREDO Y EMBROLLOS DE LOS QUE SOLO PUEDE SALIRSE SI TENEMOS ALGO QUE NOS ORIENTE, NOS ENCAMINE Y NOS CONDUZCA POR EL CAMINO DE LA VERDAD, ESA LUZ NOS LA DAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES".

Gerónimo González, Derecho Hipotecario.
Carral y de Teresa, Derecho Notarial.

TANTO LA DOCTRINA COMO LA LEGISLACION, HACEN REFERENCIA A UNA SERIE DE PRINCIPIOS QUE GOBIERNAN AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, LOS CUALES EXAMINAREMOS EN EL ORDEN SIGUIENTE:

- 1)- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD
- 2)- PRINCIPIO DE ROGACION
- 3)- PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD
- 4)- PRINCIPIO DE CALIFICACION REGISTRAL O DE LEGALIDAD.
- 5)- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 6)- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:

1)- LA PUBLICIDAD ESTA INSTITUIDA POR LOS CODIGOS + CIVILES, TANTO DEL DISTRITO FEDERAL COMO DEL ESTADO DE MEXICO, EN SUS ARTICULOS 3001 Y EL ARTICULO 10.- DEL REGLAMENTO, ASI COMO EN EL ARTICULO 2853 DEL CODIGO ESTATAL LOS CUALES LA DESCRIBEN ASI:

"EL REGISTRO SERA PUBLICO, LOS ENCARGADOS DEL MISMO TIENEN LA OBLIGACION DE PERMITIR A LAS PERSONAS QUE LO SOLICITEN, QUE SE ENTEREN DE LOS ASIENTOS QUE OBTENGAN EN LOS FOLIOS DEL REGISTRO PUBLICO, Y DE LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS CON LAS INSCRIPCIONES QUE ESTEN ARCHIVADAS, TAMBIEN TIENEN LA OBLIGACION DE EXPEDIR COPIAS CERTIFICADAS DE LAS INSCRIPCIONES O CONSTANCIA QUE FIGUREN EN LOS FOLIOS DEL REGISTRO PUBLICO, ASI COMO CERTIFICACIONES DE EXISTIR O NO ASIENTOS RELATIVOS A LOS BIENES QUE SE SEÑALEN".

POR SU PARTE EL ARTICULO 10. DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DEL ESTADO ESTABLECE, "EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ES LA INSTITUCION MEDIANTE LA CUAL EL ESTADO PROPORCIONA EL SERVICIO DE DAR PUBLICIDAD A LOS ACTOS JURIDICOS QUE CONFORME A LA LEY DEBAN SURTIR EFECTOS CONTRA TERCEROS".

LA PUBLICIDAD DESDE SUS ORIGENES, TENIA POR OBJETO DAR A CONOCER EL DERECHO, EN CUANTO A LOS BIENES INMUEBLES, PARA QUE DE ESTE MODO EL PROPIETARIO PUDIERA SER RESPETADO.

EL LLAMADO PRINCIPIO DE PUBLICIDAD, SE FUNDA EN EL SUPUESTO DE QUE TODO TITULAR DE DERECHOS REALES SOBRE UN DETERMINADO BIEN, ESTA EN APTITUD DE CONOCER EL ESTADO JURIDICO DEL MISMO, A TRAVEZ DE LOS ASIENTOS REGISTRALES, EL CUAL PONE AL TANTO DE VICIOS -- DEL CONSENTIMIENTO, PARA TODO POSIBLE TRATO. LA CONSECUENCIA QUE DERIVA DE LA PUBLICIDAD, ES QUE EL TITULAR DEL DERECHO NO INSCRITO, NO PUEDE PREVALERSE CONTRA EL DERECHO INSCRITO DE TERCERO QUE HAYA ADQUIRIDO DE BUENA FE Y A TITULO ONEROSO.

PARA COLIN SANCHEZ, ESTE DENOMINADO PRINCIPIO REGISTRAL, ES UNA CONSECUENCIA O EFECTO DEL PROCEDIMIENTO, PUES DICE QUE LA "PUBLICIDAD SOLO PODRA DARSE EN GENERAL CUANDO EL ACTO YA HA SIDO INSCRITO; Y -- POR ENDE NO ES PROPIAMENTE UN PRINCIPIO, SINO UNA CONSECUENCIA O EFECTO DE LA INSCRIPCION MISMA, CON LA CUAL SE PONE EN CONOCIMIENTO DE TODOS, LA EXISTENCIA DEL DERECHO REAL Y SUS ACCIONES".

EN MI PERSONAL PUNTO DE VISTA EL CONCEPTO DE PUBLICIDAD QUE DA EL REGLAMENTO Y QUE EN EL ESTADO SE HA MANTENIDO AL IGUAL QUE EN EL DISTRITO FEDERAL, SE DEBE CONSIDERAR QUE EN SU CONTENIDO SE ENCIERRA LA ESSENCIA MISMA DE LA INSTITUCION REGISTRAL, POR TENER EL CARACTER PUBLICO, PUES ES A TRAVEZ DE LA PUBLICIDAD, QUE EL ESTADO REALIZA LA PRESTACION DE UN SERVICIO, LA ACTIVIDAD REGISTRAL QUE SE PROPONE DAR PUBLICIDAD A LOS ACTOS JURIDICOS, QUE CONFORME A LA LEY DEBEN SURTIR EFECTOS CONTRA TERCEROS.

2)- EL PRINCIPIO DE ROGACION, ESTE PRINCIPIO REGISTRAL ENCUENTRA SU FUNDAMENTO EN ALGUNOS ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL, PERO PRINCIPALMENTE EN EL ARTICULO 3010 PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE ESTABLECE: -- "EL DERECHO REGISTRAL SE PRESUME QUE EXISTE Y QUE PERTENECE A SU TITULAR EN LA FORMA EXPRESADA POR EL ASIENTO RESPECTIVO, SE PRESUME TAMBIEN QUE EL TITULAR DE UNA INSCRIPCION DE DOMINIO O DE POSESION, -- TIENE LA POSESION DEL INMUEBLE INSCRITO".

ESTO QUIERE DECIR QUE EL REGISTRADOR NO PUEDE REGISTRAR DE OFICIO UN ACTO, AUNQUE CONOZCA EL HECHO QUE

VALIDAMENTE ORIGINE UN CAMBIO EN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO; EN UNA PALABRA, NECESITA QUE ALGUIEN LO PIDA O HAGA UNA SOLICITUD ESCRITA O VERBAL, ESTA NECESIDAD DE INSTANCIA, ES LO QUE SE CONOCE COMO EL --- PRINCIPIO DE ROGACION, PERO UNA VEZ PRESENTADO EL DOCUMENTO AL REGISTRO, YA NO NECESITA MAS IMPULSOS PARA QUE AVANCE EN SU CURSO HASTA LLEGAR A LA INSCRIPCION DEFINITIVA.

EL PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD.

3)- LA PRELACION ES UNO DE LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LA SEGURIDAD JURIDICA PROPORCIONADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SIGUIENDO EL AXIOMA CONOCIDO EN EL MUNDO JURIDICO COMO "PRIOR TEMPORE, POTIOR JURE" ENTENDIDO QUE EL QUE ES "PRIMERO EN TIEMPO, ES PRIMERO EN DERECHO", PUEDEN COEXISTIR DERECHOS IGUALES, PERO CON PREFERENCIA DISTINTA, O COMO LA LLAMA LA DOCTRINA, CON RANGO DIFERENTE, POR EJEMPLO, UNA CASA PUEDE ESTAR GRAVADA POR 2 HIPOTECAS, UNA EN PRIMER LUGAR Y OTRA EN SEGUNDO.

AL COMENTAR ESTE PRINCIPIO NO PODEMOS OMITIR MENCIONAR EL TEXTO DEL ARTICULO 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO, CUYO CONTENIDO ES EL SIGUIENTE: "ARTICULO 36, SIN PERJUICIO DE LA CALIFICACION REGISTRAL, LA PRELACION SE DETERMINARA POR LA HORA, DIA Y NUMERO DE PRESENTACION DEL DOCUMENTO -- RESPECTIVO".

DE ESTE TEXTO SE DESPRENDE LO ANTERIOR, QUE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL SE INICIA A PARTIR DEL INSTANTE EN EL QUE LA DOCUMENTACION ES PRESENTADA AL REGISTRO; EN ORDEN A LA SUCESION TEMPORAL EN LA FASE DEL PROCEDIMIENTO, ESE MOMENTO COBRA ESPECIAL RELEVANCIA, PORQUE CON BASE EN EL, SE DETERMINA LA (PRELACION).

CON LO ANTERIOR TRATAREMOS DE DAR UNA IDEA CLARA, RESPECTO DE LA PRELACION; SEGUN EL DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, ES UNA PALABRA INTRODUCIDA AL IDIOMA CASTELLANO DESDE EL SIGLO XIV DERIVA -

DEL LATIN PRAELATIO-ONIS, CUYO SIGNIFICADO ES "AC -
CION DE PONER ANTES", EN TERMINOS GENERALES, DA A -
ENTENDER LA ANTELACION O PREFERENCIA CON QUE UNA CO -
SA DEBE SER ATENDIDA RESPECTO DE OTRA.

(DICCIONARIO PALLARES)

EL FACTOR TIEMPO TIENE IMPORTANCIA CAPITAL, TANTO -
EN EL DERECHO SUSTANTIVO COMO EN EL ADJETIVO, PUES -
HACE NACER Y FENECER DERECHOS Y OBLIGACIONES, A ES -
TE HECHO AFUNTA EL TERMINO, (PRELACION) TAL Y COMO -
SE EMPLEA EN LA LEGISLACION REGISTRAL.

EN EL ESTADO DE MEXICO, EL CODIGO CIVIL DEDICA SU -
TITULO PRIMERO EN LA TERCERA PARTE DEL LIBRO CUARTO
A LA CONCURRENCIA Y PRELACION DE LOS CREDITOS, Y HA
CE UN ANALISIS DE LOS GRADOS DE PREFERENCIA CON QUE
SERAN PAGADOS; POR EJEMPLO, EL ARTICULO 2834 DEL CO
DIGO CIVIL DEL ESTADO ESTABLECE: "SI HUBIERE VARIOS
ACREEDORES HIPOTECARIOS GARANTIZADOS CON LOS MISMOS
BIENES, PUEDEN FORMAR UN CONCURSO ESPECIAL CON ---
ELLOS, Y SERAN PAGADOS FOR EL ORDEN DE FECHAS EN -
QUE SE OTORGARON LAS HIPOTECAS, SI ESTAS SE REGIS -
TRARON DENTRO DEL TERMINO LEGAL O SEGUN EL ORDEN EN
QUE SE HAYAN REGISTRADO LOS GRAVAMENES; SI LA INS -
CRIPCION SE HIZO FUERA DEL TERMINO DE LA LEY".

ENTENDIENDO POR TERMINO LEGAL, EL QUE FIJA PARA LA -
VIGENCIA DE LOS AVISOS PREVENTIVOS NOTARIALES ----
ARTICULO 2867 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO
EL CUAL COPIO TEXTUALMENTE.

"CUANDO VAYA A OTORGARSE UNA ESCRITURA EN LA QUE SE
DECLARE, RECONOZCA, ADQUIERA, TRANSMITA, MODIFIQUE,
O LIMITE, GRAVE O EXTINGA LA PROPIEDAD O POSESION -
DE BIENES RAICES, O CUALQUIER DERECHO REAL SOBRE --
LOS MISMOS, O QUE SIN SERLO SEA INSCRIBIBLE, EL NO -
TARIO DEBERA SOLICITAR AL REGISTRO PUBLICO, CERTIFI
CADO SOBRE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAME -
NES EN RELACION CON LA MISMA, EN DICHA SOLICITUD --
QUE SURTIRA EFECTO DE AVISO PREVENTIVO DEBERA MEN -
CIONAR LA OPERACION Y FINCA DE QUE SE TRATE, LOS --
NOMBRES DE LOS CONTRATANTES Y EL RESPECTIVO ANTECE -
DENTE REGISTRAL, EL REGISTRADOR CON ESA SOLICITUD -
PRACTICARA INMEDIATAMENTE LA NOTA DE PRESENTACION -

AL MARGEN DEL ASIEN TO CORRESPONDIENTE SIN COBRO DE DERECHOS POR ESTE CONCEPTO, NOTA QUE TENDRA VIGENCIA POR UN TERMINO DE 30 DIAS NATURALES, A PARTIR DE LA FECHA DE PRESENTACION DE LA SOLICITUD, UNA VEZ FIRMADA LA ESCRITURA QUE PRODUZCA CUALQUIERA DE LAS CONSECUENCIAS MENCIONADAS EN EL PARRAFO PRECEDENTE, EL NOTARIO DARA AVISO PREVENTIVO ACERCA DE LA OPERACION DE QUE SE TRATE AL REGISTRO PUBLICO (DENTRO DE LOS 2 DIAS HABILES SIGUIENTES) Y CONTENDRA ADEMAS DE LOS DATOS MENCIONADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR, LA FECHA DE LA ESCRITURA Y LA DE SU FIRMA

EL REGISTRADOR CON EL AVISO DE QUE SE TRATA Y SIN COBRO DE DERECHO ALGUNO, PRACTICARA DE INMEDIATO LA NOTA DE PRESENTACION CORRESPONDIENTE, LA CUAL TENDRA UNA VIGENCIA DE 90 DIAS NATURALES A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTACION DEL AVISO.

SI EL TESTIMONIO RESPECTIVO SE PRESENTARE AL REGISTRO DENTRO DE CUALQUIERA DE LOS TERMINOS QUE SEÑALAN LOS DOS PARRAFOS ANTERIORES, SU INSCRIPCION SURTIRA EFECTOS CONTRA TERCEROS, DESDE LA FECHA DE PRESENTACION DEL AVISO Y CON ARREGLO A SU NUMERO DE ENTRADA, SI EL INSTRUMENTO SE PRESENTARE PENECIDOS LOS REFERIDOS PLAZOS, SU REGISTRO SOLO SURTIRA EFECTOS DESDE LA FECHA DE PRESENTACION".

Roca Sastre, Derecho Hipotecario
Código Civil del Estado de México
Reglamento del Registro Público
de la Propiedad.
Procedimiento Registral
de Colín Sánchez.

PARA CONCLUIR ESTE PRINCIPIO LLAMADO DE (PRELACION- O PRIORIDAD) DIREMOS QUE COBRA IMPORTANCIA POR LA - POSIBILIDAD QUE HAY, DE QUE LLEGUEN A EXISTIR 2 O - MAS TITULOS SOBRE UNA MISMA COSA, POR EJEMPLO: LA - DOBLE VENTA DE UNA MISMA FINCA.

EL REGISTRO PUBLICO, CONSIDERAMOS QUE TIENE EFECTOS CONSTITUTIVOS DE ACUERDO EN ESTE CASO AL ARTICULO - 2266 DICIENDO, "SI LA COSA VENDIDA FUERE INMUEBLE, - PREVALECERA LA VENTA QUE PRIMERO SE HAYA REGISTRADO Y SI NINGUNA LO HA SIDO, SE OBSERVARA LO DISPUESTO - EN EL ARTICULO ANTERIOR, ES DECIR, QUIEN TENGA LA - POSESION".

EL PRINCIPIO DE CALIFICACION O PRINCIPIO DE LEGALI - DAD.

4)- ESTE PRINCIPIO PUEDE CONSIDERARSE COMO EL CEN - TRO RECTOR DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE NUESTRO - PAIS; TAL VEZ EN OTROS PAISES DONDE SE ACOSTUMBRA - OTRO TIPO DE SISTEMAS Y CONTEMPLADA LA CUESTION CON DISTINTO CRITERIO JURIDICO, MUY AJENO AL NUESTRO, - LOS LLAMADOS PRINCIPIOS REGISTRALES NO TENGAN LA -- MISMA ACEPTACION EN EL ORDEN QUE SE MENCIONAN Y CON LA ACTIVIDAD Y EFICACIA QUE SE LES ATRIBUYE; COMO - EN TODO REGIMEN JURIDICO Y FUNDAMENTALMENTE TRATAN - DOSE DE INSTITUCIONES COMO EL REGISTRO PUBLICO DE - LA PROPIEDAD, EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICA - CION REGISTRAL ES LA BASE DE SUSTENTACION DE TODO - EL SISTEMA, ESTA ENCAMINADO A IMPEDIR QUE SEAN OBJE - TO DE REGISTRO LAS OPERACIONES O ACTOS QUE NO SATIS - FAGAN LOS REQUISITOS OBLIGADOS Y EXIGIDOS POR LAS - NORMAS REGULADORAS DE LAS MISMAS, SIGNIFICANDO CON - ESTO, QUE LA FUNCION REGISTRAL CUMPLIERA SU ULTIMO - FIN DE DAR LUGAR UNICAMENTE A ACTOS VALIDOS Y DERE - CHOS PERFECTOS, EN FIN QUE LA LEGALIDAD O PRINCIPIO DE CALIFICACION LOS HAGA EFICACES, PARA GARANTIZAR - LOS DERECHOS LEGITIMOS ADQUIRIDOS POR TERCEROS, LA - LLAMADA FLUIDEZ DEL CREDITO Y DEL TRAFICO INMOBILIA - RIO, PARA LOS EFECTOS QUE EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL PRODUCE, SON INDISPENSABLES EL PRINCI - PIO DE LEGALIDAD O CALIFICACION REGISTRAL, EL --- ARTICULO 3021 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

DICE QUE "LOS REGISTRADORES CALIFICARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA REGISTRO", ESTABLECIENDO LOS CASOS EN QUE SUSPENDERAN O DENEGARAN EL REGISTRO: "SOLO PODRAN INSCRIBIR DOCUMENTOS AUTENTICOS Y FIDEDIGNOS QUE REUNAN LOS REQUISITOS DE CONTENIDO Y FORMA", EN CUANTO A LA CALIFICACION DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO, EL REGISTRADOR DEBE CONSTATAR QUE SEA DE LOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PUBLICO.

EN RESUMEN, QUE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD ALCANZA - SU PUNTO CULMINANTE, EN EL MOMENTO DE CALIFICAR SI EL ACTO ES O NO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO; Y ES -- AQUI EN DONDE SIN DUDA MUCHOS ACTOS CARACTERISTICOS DEL PROCEDIMIENTO, SE SOMETEN A LA LEGALIDAD PARA -- TRASCENDER INCLUSO A NUESTRO MODO DE VER, EN LA CALIFICACION REGISTRAL, SE CENTRA TODO EL ASPECTO LEGAL; PUES SI NO FUERA ASI, LOS FINES DEL REGISTRO - SERIAN ENDEBLES E INCONSISTENTES, DEGENERANDO EN EL TEMOR FUNDADO DE LA INSEGURIDAD JURIDICA..

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

5)- CONSISTE EN QUE UNA VEZ ASENTADO O ESCRITO UN DERECHO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SOLO PUEDE HABER MODIFICACION; CONTANDO CON LA VOLUNTAD DEL TITULAR REGISTRAL O DE QUIEN LEGALMENTE LOSUSTITUYA O SEA INTERPRETADO A CONTRARIO SENSU, NADIE PUEDE SER DADO DE BAJA EN EL REGISTRO SIN SU -- CONSENTIMIENTO EXPRESO, PARA QUE HAYA UN CAMBIO EN EL ASIEN TO RESPECTIVO, SE DEBE BASAR O CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DE LA PARTE AFECTADA O PERJUDICADA EN SU DERECHO, O LO QUE ES LO MISMO HABER ACUERDO DE VOLUNTADES, ENTRE EL TRANSFERENTE Y EL ADQUIRENTE, Y COMO DE ACUERDO A LA LEY SOLO PUEDE CONSENTIR EL QUE PUEDE DISPONER, ESTO SOLO PUEDE HACERLO EL DUEÑO.

EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO PUEDE ANALIZARSE DES DE EL PUNTO DE VISTA DEL ACTO JURIDICO QUE DA ORIGEN A SU CREACION, TRANSMISION, MODIFICACION O EXTINCION DE LOS DERECHOS REALES Y DESDE EL PUNTO DE

VISTA DE SUS EFECTOS REGISTRALES, EN CUANTO AL PRIMERO CASO, ES LA INSCRIPCIÓN O EL ACTO JURÍDICO QUE LA MOTIVA, CUANDO SE TRATA DE ACTOS BILATERALES, REQUIERE COMO ELEMENTO DE SU EXISTENCIA LA MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD Y EN SU CASO EL CONSENTIMIENTO, ESTE ACTO PUEDE PRODUCIR EFECTOS JURÍDICOS, MODIFICANDO O EXTINGUIENDO DERECHOS Y OBLIGACIONES, PARA QUE SEA ANOTABLE EN EL REGISTRO ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O DE QUIEN LO SUSTITUYA, EN ESTE ÚLTIMO CASO PUEDE SER ORDEN JUDICIAL, COMO POR EJEMPLO, EL REMATE JUDICIAL, CUANDO EL JUEZ FIRMA LA ESCRITURA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO, POR UN LADO EXISTE EL CONSENTIMIENTO EN EL ACTO JUDICIAL Y POR OTRO EL DE REGISTRARLO, EL CUAL SE ENTIENDE IMPLÍCITO Y EXCEPCIONALMENTE SE MANIFIESTA.

EL ACREEDOR DE UN CRÉDITO, UNA VEZ SATISFECHA LA OBLIGACIÓN TIENE QUE MANIFESTAR EXPRESAMENTE EN UNA CLÁUSULA QUE SE DA POR PAGADO Y ESTA CONFORME EN QUE SE CANCELE EN EL REGISTRO, EL ASIENTO CORRESPONDIENTE, ESTE PRINCIPIO OPERA PRINCIPALMENTE EN LOS SISTEMAS REGISTRALES CONSTITUTIVOS COMO EL DE ALEMANIA.

Compendio de Derecho Registral
Editado por la Dirección del
Registro Público de la Propiedad
del Estado de México.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

6)- EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, SEGUN EL LICENCIADO CARRAL Y DE TERESA EN SU OBRA DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DICE:

"A ESTE PRINCIPIO, TAMBIEN SE LE LLAMA DE TRACTO CONTINUO, ES UN PRINCIPIO DE SUCESION, DE ORDENACION, ES UN DERIVADO DEL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, POR EL QUE EL TITULAR QUEDA (PROTEGIDO) CONTRA TODO CAMBIO NO CONSENTIDO POR EL."

ES TAMBIEN CONSECUENCIA DEL SISTEMA DE FOLIO REAL QUE EXIGE UN REGISTRO CONCATENADO, EN EL QUE EL TRANSFERENTE DE HOY, ES EL ADQUIRENTE DE AYER; Y EL TITULAR INSCRITO ES EL TRANSFERENTE DEL MAÑANA"

LAS INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, SE EFECTUAN DENTRO DE UNA SECUENCIA O CONCATENACION ENTRE ADQUISICIONES Y TRANSMISIONES SIN HABER RUPTURA DE CONTINUIDAD EN EL REGISTRO, SE PUEDE TRATAR DE UNA U OTRA FORMA DE TRANSMISION DE PROPIEDAD; EN LA HISTORIA DE UN PREDIO Y DE SUS DUEÑOS; ESTE PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO SE DA SOLO DENTRO DEL REGISTRO Y SOLO PUEDE TRANSMITIR O GRAVAR LO QUE SE ENCUENTRA PREVIAMENTE INSCRITO.

SI ANTES SE DIJO QUE ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL ACTO JURIDICO, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES O DE LA PARTE AFECTADA SEGUN EL CASO, ES DE SUMA IMPORTANCIA ADVERTIR QUE EN EXTRICTO SENTIDO FORMAL NO SERIA EN ESCENCIA UN VERDADERO PRINCIPIO REGISTRAL, SINO ALGO INTEGRANTE DE LOS OTROS 2 PRINCIPIOS QUE SERIAN EL DE LEGALIDAD Y CONSENTIMIENTO, SU EFICACIA SE PUEDE JUSTIFICAR ATRIBUYENDOLE QUE: REUNE LAS CONDICIONES CONVENIDAS DEL MUNDO REAL CON EL MUNDO REGISTRAL, EN VIRTUD DE QUE ALGUN ACTOR DICE QUE "NO SEA INTERRUMPIDA LA CADENA DE INSCRIPCIONES Y QUE EL REGISTRO NOS NARRE LA HISTORIA COMPLETA SIN OMITIR NINGUN DETALLE". EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO SE ENCUENTRA REFLEJADO EN LOS ARTICULOS 3019 Y 3020 DEL CODIGO CIVIL PARA EL-

DISTRITO FEDERAL, LAS CUALES DISPONEN "PARA INSCRIBIR O ANOTAR CUALQUIER TITULO DEBERA CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA - QUE OTORGO AQUEL O DE LA QUE VAYA A RESULTAR PERJUDICADA POR LA INSCRIPCION, A NO SER QUE SE TRATE DE UNA INSCRIPCION DE INMATRICULACION".

ARTICULO 3020 "INSCRITO O ANOTADO UN TITULO, NO PODRA INSCRIBIRSE O ANOTARSE OTRO DE IGUAL O ANTERIOR FECHA, QUE REFIRIENDOSE AL MISMO INMUEBLE O DERECHO REAL, SE LE OPONGA O SEA INCOMPATIBLE".

Código Civil del Distrito Federal
Código Civil del Estado de México
Reglamento del Registro Público del
Distrito Federal y del Estado.
Diccionario Pallares
Compendio de Derecho Civil
Rojina Villegas.

D).- ACTOS REGISTRABLES EN LOS DOS TERRITORIOS, DEACUERDO A SUS RESPECTIVOS CODIGOS.

HASTA ESTAS ALTURAS DEL TRABAJO QUE TRATAMOS DE REALIZAR, HEMOS ESTUDIADO AQUELLOS TEMAS QUE DENTRO DE UN SISTEMA BIEN ORGANIZADO; ES POSIBLE COLOCAR EN LO QUE PUEDE DENOMINARSE COMO LA PARTE GENERAL DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. EN OTRO ORDEN DE IDEAS, -- LOS ASPECTOS TRATADOS EN TEMAS ANTERIORES, SON TOPICOS PRIMARIOS QUE SE NECESITA CONOCER PARA TENER UN CLARO CONCEPTO DE LA ESCENCIA DE LA INSTITUCION Y -- DE SUS FORMAS LEGALES QUE LLEVA A CABO PARA LOGRARLA ENCOMIENDA QUE LA LEY LE ASIGNA COMO UN SERVICIO A LOS PARTICULARES, A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO Y A ALGUNAS AUTORIDADES, LAS CUALES HACEN USO DE EL; NO OBSTANTE NUESTRAS CONSIDERACIONES SOBRE ESTA INSTITUCION REGISTRAL QUE HEMOS DEJADO PLASMADA EN EL CUERPO DE ESTE TRABAJO EN DONDE ANALIZAMOS SU ORIGEN, SU MARCO JURIDICO, SUS ANTECEDENTES Y SU ORGANIZACION, EL ASPECTO INTEGRAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ES DE UN AUTENTICO ENTE PUBLICO, NO SERIA POSIBLE SI NOS DESATENDIERAMOS DE LOS ACTOS -- QUE CONSTITUYEN EL PRESUPUESTO INDISPENSABLE PARA -- QUE SE HAGA MANIFIESTA SU PRESENCIA Y NO TENDRIA -- SENTIDO HABLAR DE FORMAS AISLADAS SINO NOS REFERIMOS A CUESTIONES CONCRETAS QUE JUSTIFIQUEN SU EXISTENCIA: EN RAZON DE TODO LO ANTERIOR DEBEMOS TENER PRESENTE QUE EN NUESTRO MEDIO; LAS NORMAS ADJETIVAS SON CONSECUENCIA NECESARIA DE LAS SUSTANTIVAS, PUES NO EXISTEN LAS PRIMERAS SIN LAS SEGUNDAS O SERIAN -- INUTILES, POR ESO EN ESTA MATERIA SE ELABORO PRIMERO LOS CODIGOS CIVILES Y DESPUES LOS REGLAMENTOS; -- DE ESTA SUERTE NOS AVOCAREMOS A ESTUDIAR LOS ACTOS -- QUE SON OBJETO DE REGISTRO ATENDIENDO A LOS CODIGOS SUSTANTIVOS CIVILES.

LOS ARTICULOS 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO, ES MAS COMPLETO EN ESTE SENTIDO PORNO DECIR QUE EL DEL DISTRITO FEDERAL NO CONTEMPLA -- EL ASPECTO DE MENCIONAR QUIENES PUEDEN PEDIR EL REGISTRO DE UN ACTO; POR LO QUE TRANSCRIBIREMOS Y COMENTAREMOS EL PRINCIPIO LEGAL DEL REGLAMENTO CITADO, EL CUAL A LA LETRA EXPRESA:

"ESTA FACULTADO PARA PEDIR EL REGISTRO DE UN DOCUMENTO INSCRIBIBLE, EL TITULAR DEL DERECHO EN EL CONSIGNADO, SUS CAUSAHABIENTES, APODERADOS, REPRESENTANTES LEGITIMOS, EL NOTARIO QUE HUBIERE AUTORIZADO EL ACTO, Y EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO, EL MINISTERIO PUBLICO, Y LOS TITULARES DE LAS OFICINAS FISCALES EN LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA, TRATANDOSE DE ASUNTOS EN LOS QUE EL ESTADO TENGA INTERES Y CUALQUIER PERSONA QUE SE CREA CON INTERES LEGITIMO EN ASEGURAR UNA INSCRIPCION"

ESTA POSICION NO SE AVIENE MUY BIEN CON LAS CARACTERISTICAS DE SERVICIO PUBLICO, AL ANUNCIAR LIMITATIVAMENTE LOS SUJETOS FACULTADOS PARA SOLICITAR EL SERVICIO, YA QUE ESTE DEBE SER GENERAL Y SIN DISCRIMINACION DE NINGUNA ESPECIE.

ATENTO LO ANTERIOR, ESTABLECEREMOS QUE EL ARTICULO 2872 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO Y ARTICULOS 3005 Y 3006 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL AFIRMAN CON CLARIDAD QUE DOCUMENTOS Y QUE ACTOS SON REGISTRABLES.

"ARTICULO 2872, LOS REGISTRADORES CALIFICARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA SU INSCRIPCION O ANOTACION, LA QUE SUSPENDERAN O DENEGARAN EN LOS CASOS SIGUIENTES".

I).- CUANDO EL TITULO PRESENTADO NO ES DE LOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE O ANOTARSE.

II).- CUANDO EL DOCUMENTO NO REVISTA LAS FORMALIDADES EXTRINSECAS QUE ESTABLECE LA LEY.

III).- CUANDO LOS FUNCIONARIOS ANTE QUIENES SE HAYA OTORGADO O RATIFICADO EL DOCUMENTO NO HAYAN HECHO CONSTAR LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES, SEA NOTORIA LA INCAPACIDAD DE LOS MISMOS, O LA FALTA DE REPRESENTACION DEL QUE A NOMBRE DE OTRO CELEBRA EL ACTO JURIDICO CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO.

IV).- CUANDO EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO SEA NOTORIAMENTE CONTRARIO A LAS LEYES PROHIBITIVAS O DE INTERES PUBLICO.

V).- CUANDO EL NEGOCIO JURIDICO DE QUE SE TRATE CAREZCA DE VALIDEZ.

VI).- CUANDO HAYA INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL TEXTO DEL DOCUMENTO Y LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

VII).- CUANDO SE TRATE DE RESOLUCIONES JUDICIALES QUE PROVENGAN DE JUEZ NOTORIAMENTE INCOMPETENTE.

VIII).- CUANDO NO SE INDIVIDUALICEN LOS BIENES DEL DEUDOR, SOBRE LOS QUE SE CONSTITUYA UN DERECHO REAL O CUANDO NO SE FIJE LA CANTIDAD MAXIMA QUE GARANTICE UN GRAVAMEN EN EL CASO DE OBLIGACION DE MONTO IN DETERMINADO.

IX).- CUANDO FALTE ALGUN OTRO REQUISITO QUE DEBE LLEVAR EL DOCUMENTO DE ACUERDO CON ESTE CODIGO Y OTRAS LEYES APLICABLES.

PARTIENDO DE LO RELATADO HASTA AQUI, NOS DISPONEMOS A HACER UN LISTADO DE ACTOS REGISTRABLES DE ACUERDO A LOS CODIGOS CIVILES; LOS ARTICULOS 2248 Y 2102 A TANTO DEL DISTRITO FEDERAL COMO DEL ESTADO DE MEXICO RESPECTIVAMENTE, HABLAN DE LA COMPRA-VENTA. "HABRA COMPRA-VENTA CUANDO UNO DE LOS CONTRATANTES SE OBLIGA A TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA O DE UN DERECHO Y EL OTRO A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR POR ELLOS UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO".

LA COMPRA-VENTA TAL VEZ SEA EN LA ACTUALIDAD LA MAS IMPORTANTE FUENTE DE OBLIGACIONES Y COMO TAL DAREMOS SUS ELEMENTOS ESCENCIALES Y LOS CUALES SON COMUNES PARA OTROS CONTRATOS COMPARABLES A ELLA.

a)- POR LO QUE TOCA A LAS PARTES, ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO, LA CAPACIDAD DE LOS SUJETOS, TENER LIBRE DISPOSICION DE SUS BIENES.

b)- EL OBJETO DEBE SER UNA COSA CIERTA QUE EXISTA O QUE PUEDA EXISTIR EN EL FUTURO, QUE ESTE EN EL COMERCIO Y SEA SUCEPTIBLE DE APROPIACION; EN CUANTO AL COMPRADOR, ESTE SE OBLIGA EN LOS TERMINOS DEL PROPIO CONTRATO, A PAGAR EL PRECIO DE LA COSA EN TIEMPO Y LUGAR CONVENIDO.

c)- ADEMÁS DE LA CAPACIDAD, EL CONSENTIMIENTO Y LA LICITUD DEL OBJETO, TAMBIÉN ES REQUISITO PARA LA VALIDAZ DEZ DEL CONTRATO, LA FORMA, SIENDO ESTA EL ELEMENTO MÁS IMPORTANTE DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL Y POR LO CUAL LE DAMOS TANTA IMPORTANCIA EN LOS SIGUIENTES ACTOS; Y QUE SON OBJETO DE REGISTRO EN LA SECCION Ia. DE PROPIEDAD: LA PERMUTA, ARTICULO 2327 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ARTICULO 2181 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, LA DONACION, ---- ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL ARTICULO 2186 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, EL MUTUO ARTICULO 2384 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL ARTICULO 2238 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO Y LOS SIGUIENTES ACTOS REGULADOS EN DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL Y DE PROCEDIMIENTOS CIVILES COMO:

- 1)- EL APEO Y DESLINDE
- 2)- LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES
- 3)- LA INMATRICULACION DE CONSTRUCCIONES
- 4)- LA ADJUDICACION POR REMATE A POSTOR FUERA DE SU BASTA.
- 5)- LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD EN VIRTUD DE LA USUCAPION, O DE LA INFORMACION AD-PERPETUAM DE DOMINIO.
- 6)- LA APLICACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL
- 7)- LA APORTACION DE BIENES INMUEBLES A LAS SOCIEDADES MERCANTILES O CIVILES.
- 8)- LA CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS Y DE LEGATARIOS.
- 9)- LAS CONSTITUCIONES DE FIDEICOMISO TRASLATIVOS DE DOMINIO.
- 10)- LA COMPRA-VENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO.

- 11)- LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN EJECUCION DE FIDEICOMISO.
- 12)- LA DACION DE PAGO.
- 13)- LA ADJUDICACION POR HERENCIA.
- 14)- LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES CON MOTIVO DE LA FUSION DE SOCIEDADES.
- 15)- EL OTORGAMIENTO DE FIRMA DE ESCRITURA HECHA -- POR AUTORIDAD JUDICIAL.

SE INSCRIBEN TAMBIEN:

- 16)- LA DIVISION DE LA COPROPIEDAD
- 17)- LA CONSTITUCION DE REGIMENS DE CONDOMINIO.
- 18)- LA FUSION DE PREDIOS.
- 19)- LOS ACTOS POR LOS CUALES SE FRACCIONE; SE LOTIFIQUE O RELOTIFIQUE UN PREDIO.

PARA EL LIBRO SEGUNDO DE LA SECCION Ia. EN EL ESTADO DE MEXICO Y PARA EL FOLIO REAL, PARTE SEGUNDA EN EL DISTRITO FEDERAL, SE INSCRIBIRAN LOS SIGUIENTES-ACTOS:

- 1).- ARRENDAMIENTO POR MAS DE 6 AÑOS.
- 2).- LAS CONSTITUCIONES DE GARANTIAS REALES (LA HIPOTECA) (LA PRENDA)
- 3).- LA CEDULA HIPOTECARIA.
- 4).- EL COMODATO
- 5).- LOS CONTRATOS DE CREDITO REFACCIONARIO A HABILITACION Y AVIO.
- 6).- CONVENIOS JUDICIALES.
- 7).- LOS COMPLEMENTOS DE CONDICIONES SUPERSIVAS O RESOLUTORIAS A QUE HAYA QUEDADO SUJETA LA --- TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.
- 8).- RESOLUCIONES JUDICIALES QUE LIMITEN EL DERECHO DE PROPIEDAD.
- 9).- LOS EMBARGOS.
- 10).- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACION DE GARANTIA.
- 11).- POLIZAS DE FIANZAS.
- 12).- EL USO.
- 13).- EL USUFRUCTO.
- 14).- LA SERVIDUMBRE.
- 15).- LA PRENDA SOBRE CREDITOS INSCRITOS.

EN EL LIBRO TERCERO DE LA SECCION PRIMERA EN EL ESTADO Y EN LA PARTE TERCERA E INFERIOR DEL FOLIO -- REAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE INSCRIBIRAN O SE ANOTARAN LOS:

- 1).- TESTAMENTOS
- 2).- EL AUTO EN EL QUE SE DESIGNE HEREDEROS Y SE NOMBRE ALBACEA.
- 3).- EL REPUDIO DE LA HERENCIA.
- 4).- LAS AUTORIZACIONES JUDICIALES PARA GRAVAR O VENDER BIENES DE MENORES.
- 5).- LOS PODERES CIVILES.
- 6).- DEPOSITOS DE TESTAMENTO OLOGRAFO.
- 7).- LAS ACTUACIONES JUDICIALES EN LOS CASOS DE DISOLUCION DEL VINCULO MATRIMONIAL.

TODOS LOS ACTOS AQUI MENCIONADOS, LOS REGULA EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN SUS ARTICULOS 3042 Y 3043 Y LOS ARTICULOS 2857, 2858 Y 2893, - 2894 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

COMO PUEDE VERSE, LAS LEGISLACIONES TANTO DEL DISTRITO FEDERAL COMO DEL ESTADO, COINCIDEN EN ESCENCIA Y CASI EN SU TOTALIDAD EN LAS DISPOSICIONES JURIDICAS Y LAS CUALES HAN SIDO OBJETO PARA LA ELABORACION DE NUESTRO TRABAJO.

Reglamento del registro Público
del Estado de México.

Código Civil para el Distrito Federal
Código Civil para el Estado de México.

**E).- FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN AMBAS ENTIDADES**

EN ESTE ASPECTO DE SABER QUE FINALIDAD O QUE FINES-
PRETENDE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD AL REA-
LIZAR SU FUNCION, HEMOS DE DECIR QUE EN NUESTRA BUS-
QUEDA O RECORRIDO POR DIVERSAS OBRAS DE DIVERSOS AU-
TORES, (CARRAL Y DE TERESA, DERECHO REGISTRAL.P.69)
HEMOS ENCONTRADO QUE EN ESTE PUNTO LA MAYORIA COIN-
CIDE EN QUE EL RESULTADO Y EFECTOS DE LA ANOTACION-
O INSCRIPCION REGISTRAL SON DE DOS TIPOS:
PRINCIPALES Y ACCESORIOS, AHORA PENSAMOS QUE LOS --
PRIMEROS A SU VEZ TIENEN DOS FORMAS DE EXPRESION, -
UNA DIRECTA O INMEDIATA Y OTRA INDIRECTA O MEDIATA.

EL FIN INMEDIATO DE TIPO PRINCIPAL, ES DAR PUBLICI-
DAS A LOS ACTOS QUE INSCRIBE, QUE CONFORME A LA LEY
DEBEN SURTIR EFECTOS CONTRA TERCEROS, Y ESTO SE LO-
GRA MEDIANTE LA MATERIALIZACION O INSCRIPCION EN -
LOS LIBROS O EN LOS FOLIOS CORRESPONDIENTES.
EL FIN (MEDIATO) VIENE SIENDO LA SEGURIDAD JURIDICA
QUE DA EL ASIEN TO HECHO DEL ACTO, MEDIANTE SU LEGI-
TIMACION POR VIRTUD DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

LOS FINES ACCESORIOS DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL CON-
SISTEN EN QUE UNA VEZ HECHA LA INSCRIPCION O ASIEN-
TO; ESTAS CONSTITUYEN UN MEDIO DE PRUEBA SINGULAR Y
CON PRIVILEGIO EN DIVERSOS CAMPOS DEL DERECHO; ASI-
TAMBIEN TODO DOCUMENTO QUE HA SIDO OBJETO DE INS -
CRIPCION A TRAVEZ DE LA FORMULA CORRESPONDIENTE EN-
SU REGISTRO; PRODUCE PLENOS EFECTOS QUE LA LEY LE -
OTORGA. LO CONTRARIO EQUIVALDRIA A NO TENER CERTE-
ZA EN LA TITULARIDAD DE UN BIEN INMUEBLE Y TENDRIA-
ENTONCES QUE INVESTIGARSE EN CADA CASO LOS ANTECE -
DENTES MAS REMOTOS DE LA PROPIEDAD, VERIFICANDO LA-
CONCATENACION ENTRE LA PROPIEDAD Y EL ULTIMO DUEÑO-
O POSEEDOR, Y SERIA LO QUE EL LICENCIADO QUEVEDO --
LLAMA, LA "PRUEBA DEL DIABLO".

Carral y de Teresa (Derecho Notarial y Registral -
Página 69.
Rojina Villegas (Compendio de Derecho Civil -
Ier. Tomo).

CAPITULO IV.

DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL-
Y EL ESTADO DE MEXICO.

- a)- CRITICA DE ALGUNAS SITUACIONES DE
LOS DOS REGISTROS.
- b)- SU RELACION CON EL ASPECTO FISCAL.
- c)- COMENTARIOS SOBRE PROBLEMAS QUE -
ENFRENTA LA INSTITUCION REGISTRAL
DE LAS DOS ENTIDADES.

CAPITULO IV.

DIFERENCIAS ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE MEXICO.

EN REPETIDAS OCASIONES HEMOS SEÑALADO LAS SEMEJANZAS DE UN SISTEMA Y DE OTRO, LOS CUALES PREVALENCEN EN LA ACTUALIDAD EN AMBAS ENTIDADES, ES DECIR EN LA CAPITAL Y EL ESTADO DE MEXICO; PARA SEÑALAR LAS DIFERENCIAS Y LA NECESIDAD DEL CAMBIO DEBE OBEDECER A UN AFAN INNOVADOR QUE COMPARANDO A LAS DOS INSTITUCIONES, PUEDA UNO APRECIAR LAS VENTAJAS DE AMBOS REGISTROS, TAL Y COMO FUNCIONAN EN ESTE MOMENTO.

ES OBVIO QUE EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL SO PRETEXTO DEL INCREMENTO POBLACIONAL QUE TRAE APAREJADA LA APARICION DE MULTIPLES PROBLEMAS EN LA TENENCIA DE LA TIERRA, DECIDIO IMPLANTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE "FOLIO REAL" A PARTIR DEL 3 DE ENERO DE 1979 DURANTE EL MANDATO DEL PRESIDENTE JOSE LOPEZ PORTILLO. ASI LO ESTABLECE EL ARTICULO 17 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL; ESTE PRECEPTO LEGAL SE REFIERE A ESTA CUESTION, ESPECIFICANDO EXPRESAMENTE, "LOS ASIENTOS QUE SE ORIGINEN POR LAS SOLICITUDES Y DOCUMENTOS SE PRACTICARAN EN LOS SIGUIENTES FOLIOS", MENCIONANDO PARA TAL EFECTO CUATRO DIFERENTES.

- 1) FOLIO REAL DE INMUEBLES
- 2) FOLIO REAL DE MUEBLES
- 3) FOLIO DE PERSONAS MORALES
- 4) Y FOLIO AUXILIAR

EN TANTO QUE EL ESTADO DE MEXICO, HA CONTINUADO CON LA FORMA CLASICA DE LA DEL SISTEMA DE LIBROS CON CARACTERISTICAS TECNICAS; PARA OBTENER LA PLENA SEGURIDAD JURIDICA:

EN LOS LIBROS SE CONTIENE LA SUBSTANCIA MISMA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, Y EN TAL VIRTUD SON EL MEDIO DE INFORMACION EFICIENTE Y VERAZ, PARA QUE LAS OPERACIONES SE REALICEN; INGRESANDO ASI AL MUNDO REGISTRAL, LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN LIBROS HA SIGNIFICADO EN LA HISTORIA DE ME-

XICO EL ESPLENDOR DEL ORDEN CULTURAL Y MEDIANTE -
 ELLA SE HA IDO PERPETUANDO Y DIFUNDIENDO EL SABER Y
 LA ENSEÑANZA.

EN EL ESTADO DE MEXICO SE EMPLEA ESTE METODO DESDE-
 1870, AÑO EN QUE SE INSTITUYO EL REGISTRO PUBLICO -
 EN LA ENTIDAD. TOMANDO EN CUENTA LO INDICADO EN EL-
 TEMA QUE ESTAMOS COMENTANDO, LOS LIBROS SEGUN EL --
 DESTINO QUE SE LES DE, SE HAN DIVIDIDO EN TRES SEC-
 CIONES QUE CONSTITUYEN LAS TRES GRANDES DIVISIONES-
 Y QUE ES LA FORMA EN QUE TIENEN ACOMODO EN EL REGIS-
 TRO DE LA PROPIEDAD, DIFERENCIANDOSE EL SISTEMA DE-
 LIBROS AL DE FOLIO REAL, QUE SE PRACTICA EN EL DIS-
 TRITO FEDERAL.

DE ESTO PODEMOS SACAR EN CONCLUSION, "QUE EL SISTE-
 MA DE LIBROS POR DUPLICADO QUE SE LLEVA EN EL ESTA-
 DO DE MEXICO, EN UNA FORMA BIEN ORDENADA Y VIGILADA
 DE CERCA POR LA CONTRALORIA INTERNA, ES UN SISTEMA-
 QUE A MI JUICIO TODAVIA RESISTE CON CRECES A LOS EM-
 BATES DE LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES, PORQUE EN LA-
 PRACTICA SE MUESTRA QUE AUN CON PERSONAL ESCASO, --
 MAL PAGADO, Y CON MUCHAS LIMITACIONES EN LA DOTA-
 CION DE MATERIAL DE TRABAJO, LA DEL ESTADO DE MEXI-
 CO SUPERA AL DEL DISTRITO FEDERAL EN VOLUMEN DE DO-
 CUMENTOS REGISTRADOS POR AÑO, SIENDO ESTE ALREDEDOR
 DE 200,000 INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES, CON UN PER-
 SONAL QUE ESCASAMENTE LLEGA A LAS 200 PERSONAS; EN-
 TANTO QUE EL DISTRITO FEDERAL CON UN PERSONAL DE --
 APROXIMADAMENTE 600 MIEMBROS, ESCASAMENTE LLEGAN A-
 REGISTRAR 125,000 DOCUMENTOS POR AÑO Y CON UN RETRA-
 ZO QUE EN OCASIONES LLEGA A SER DE UN MES A 3 AÑOS:
 CONTANDO CON UN PRESUPUESTO MUY SUPERIOR AL DEL ES-
 TADO Y CON UNA TECNOLOGIA SEGUN SUS DIRIGENTES DE -
 LO MAS MODERNO QUE EXISTE EN LA ACTUALIDAD".

"HAY UNA DIFERENCIA LLAMADA DE FORMA ENTRE AMBOS RE-
 GISTROS, EN TANTO QUE EL DEL DISTRITO FEDERAL SE --
 INSCRIBEN SIN NINGUNA DIFICULTAD LOS CONTRATOS DE -
 CREDITO, PASADOS ANTE LA FE DE UN CORREDOR PUBLICO.
 EN EL ESTADO DE MEXICO DESATIENDEN EN FORMA POR DE-
 MAS ABSURDA LAS DISPOSICIONES FEDERALES CONSIGNADAS

EN LOS ARTICULOS 66 Y 67 DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO, DE 14 DE DICIEMBRE DE 1993 Y - LOS ARTICULOS 60. FRACCION V. DE LA LEY FEDERAL DE-CORREDURIA Y ARTICULO 55 DE SU REGLAMENTO; AL NEGAR SE ROTUNDAMENTE A INSCRIBIRLOS Y ENCERRANDOSE EN -- UNA POSICION BUROCRATICA DE NEGAR LA INSCRIPCION A-TODA POLIZA DE CORREDOR, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR-UN CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA, ESCUDANDOSE EN EL ARTICULO 2769 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, EL -- CUAL ESTABLECE ESTA LEYENDA "LA HIPOTECA DEBE OTOR-GARSE EN ESCRITURA PUBLICA". QUIERO ACLARAR QUE ES-TE PROBLEMA EXISTE ACTUALMENTE EN 1995 Y AL MOMENTO DE REDACTAR ESTE CAPITULO; DEDUCIENDO QUE SE DEBE - EN MUCHO A QUE EL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE ME-XICO ESTA ADMINISTRADO Y DIRIGIDO POR NOTARIOS O FA-MILIARES DE NOTARIOS LOCALES, LOS CUALES SE HAN SEN-TIDO DESPLAZADOS EN UN ALTO PORCENTAJE POR LOS CO-RREDORES PUBLICOS QUE CON SU NUEVA LEY DE CORREDU-RIA EXPEDIDO EL 19 DE DICIEMBRE DE 1992 LE OTORGO - MUCHAS FUNCIONES QUE ANTERIORMENTE HABIAN SIDO EX-CLUSIVIDAD DEL NOTARIADO; DESDE LUEGO QUE NO TODA - LA CULPA LA TIENE LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE MEXICO, PUES LAS LEGISLACIONES HECHAS EN MATERIA DE REGISTRO SON MUY VARIADAS Y SUELE SU-CEDER QUE AL CREAR O MODIFICAR UNA LEY FEDERAL, NO-SE TIENE EL CUIDADO DE CERCIONARSE QUE YA EXISTE -- UNA LOCAL, EN OCASIONES CONTRAVINIENDO A LA NUEVA - DISPOSICION FEDERAL, COMO ES EL CASO QUE SE COMENTA Y TODAVIA MAS EL REGLAMENTO DEL REGISTRO DEL ESTADO DE MEXICO, ESTABLECE EN SU ARTICULO 44 LO SIGUIENTE "LOS ACTOS EJECUTADOS Y LOS CONTRATOS OTORGADOS EN-OTRA ENTIDAD FEDERATIVA, SOLO SE INSCRIBIRAN SI REU-NEN LAS FORMAS EXIGIDAS POR LAS LEYES DEL LUGAR DE-SU OTORGAMIENTO Y, SI ADEMAS, TIENEN EL CARACTER DE INSCRIBIBLES, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL CODI-GO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO Y DEL PRESENTE REGLA-MENTO".

ENCONTRANDO EN ESTO UN APOYO SEGUN SU PERSONAL PUN-TO DE VISTA, PARA QUE LA INSTITUCION REGISTRAL DEL-ESTADO SE NIEGUE SISTEMATICAMENTE A INSCRIBIR ESTA-CLASE DE DOCUMENTOS.

"OTRA DIFERENCIA QUE JUZGO CONVENIENTE RESALTAR ES - EN LO REFERENTE A LOS DERECHOS DE REGISTRO, CAUSA - DOS POR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA SU REGISTRO; EN EL DISTRITO FEDERAL SUCEDE ALGO QUE A MI JUICIO - RESULTA INJUSTO A TODAS LUCES, COMO ES EL HECHO DE - COBRAR DERECHOS ANTES DE DAR EL SERVICIO, PUESTO -- QUE ESTE PUEDE NO LLEGAR A PRESTARSE POR MULTIPLES - RAZONES Y SIN EMBARGO EL PARTICULAR YA HA HECHO EL - DESEMBOLSO EN DINERO POR UN SERVICIO QUE NO LE HA - SIDO PRESTADO Y NO SABE A CIENCIA CIERTA SI LO OB - TENDRA O NO, EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDE - RAL EN SU APAN DE RECAUDAR INGRESOS A COMO DE LUGAR HA IMPLANTADO ESTE SISTEMA LLAMADO DE PREPAGO Y DEL CUAL YO ESTOY EN DESACUERDO, POR QUE SI EL REGISTRO ES POTESTATIVO Y COBRA LAS LLAMADAS CONTRAPRESTACIO - NES POR UN SERVICIO QUE PRESTA, ES DE PENSAR QUE -- LOS DERECHOS QUE CAUSEN LOS DOCUMENTOS DEBEN CUBRIR SE UNA VEZ QUE YA HA SIDO REVISADO EL DOCUMENTO Y - ESTA APTO PARA INGRESAR AL MUNDO REGISTRAL, PERO EL HECHO DE COBRAR ANTES DE SER INGRESADO EL DOCUMENTO RESULTA PERJUICIOSA LA ACTITUD DE LA AUTORIDAD PARA EL CIUDADANO Y BENEFICO PARA LA TESORERIA DEL DIS - TRITO FEDERAL".

A ESTE RESPECTO EL ESTADO DE MEXICO ME PARECE SER - MAS CONSCIENTE, POR QUE LOS DERECHOS SE CUBREN EN - EL MOMENTO DE PRESTAR EL SERVICIO, NO AL INGRESAR - EL DOCUMENTO A LAS OPICINAS REGISTRALAS: EN CUANTO - A LA PROPORCION DE LOS DERECHOS POR EL SERVICIO QUE PRESTAN AMBAS INSTITUCIONES, LAS DOS EN ESTE REN -- GLON, CONSIDERO QUE NO ESTAN DE ACUERDO AL SERVICIO PRESTADO, PUES COMO EN LA MAYORIA DE LOS CASOS EL - QUE MENOS TIENE PAGA MAS Y EL QUE TIENE MAS PAGA ME - NOS, BASTA CITAR UN EJEMPLO: EN UNA OPERACION DE -- COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE QUE NO LLEGUE A COSTAR - MAS DE 55,000 NUEVOS PESOS SE PAGA POR CONCEPTO DE - DERECHOS N\$317.00 PESOS EN CAMBIO UNA PROPIEDAD RE - SIDENCIAL O INDUSTRIAL QUE SOBREPASE LOS N\$5'000,000 DE NUEVOS PESOS ESCASAMENTE LLEGA A PAGAR UN PROME - DIO EN CUALQUIERA DE LOS DOS REGISTROS UNA CANTIDAD ESCASAMENTE DE N\$2,600.00 NUEVOS PESOS COMO MAXIMO - Y COMO LOS RANGOS HACENDARIOS SE ESTABLECEN EN SALA - RIOS MINIMOS CUANTAS VECES SE INCREMENTE EL SALARIO

EN ESA PROPORCION SE INCREMENTAN LOS DERECHOS. EN -
CUANTO A LOS RANGOS, ES DECIR, EL MONTO DE LOS CUA-
LES SE TOMA PARA ELABORAR LAS COTIZACIONES.

Ley de Hacienda del Estado.

Ley de Hacienda del Departamento del
Distrito Federal.

A) CRITICA DE ALGUNAS SITUACIONES DE LOS DOS REGISTROS.

SE HA DICHO QUE TODA NORMA JURIDICA, COMO CUALQUIERA OTRA FORMA DE EXPRECION RAZONADA, TIENE UN SIGNIFICADO, POSEE UN SENTIDO O TIENE UNA ORIENTACION Y ES UNA OBLIGACION DESENTRAÑAR ESE SENTIDO, PARA PODER DAR UNA APLICACION CORRECTA A CASOS CONCRETOS.

COMO ES NATURAL, LA INTERPRETACION NO ES PRIVATIVA DE LAS AUTORIDADES, PORQUE CUALQUIER PARTICULAR PUEDE DEDUCIR LA ACCION RESPECTIVA, CUANDO CONSIDERE -- QUE SE A MAL INTERPRETADO ALGUNA DISPOSICION EN SUPERJUICIO, EN EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL Y TAMBIEN DEL ESTADO DE MEXICO; ES FRECUENTE LA COINCIDENCIA QUE SE DA EN LA PRESENTACION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS, DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 3016 -- DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (2867) DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, PARA LOS EFECTOS -- QUE DEBE CAUSAR DICHO AVISO Y PARA DAR CUMPLIMIENTO -- A DICHOS ARTICULOS; EN EL SENTIDO DE LA OBLIGACION -- QUE EL NOTARIO TIENE DE DARLO AL REGISTRO, CUANDO -- OTORQUE UNA ESCRITURA POR LA QUE SE ADQUIERA, TRANSMITA O EXTINGA UN DERECHO. SUCEDE EN LA REALIDAD, -- QUE CON LA PRESENTACION DE ESTE AVISO NACE LA PRELACION DEL DOCUMENTO QUE ESTA EN ELABORACION, PERO LA FALTA QUE YO LE ENCUENTRO, CONSISTE EN QUE EL NOTARIO SE CONCRETA A PRESENTAR EL AVISO EN FORMA DE ORIGINAL Y UNA COPIA, LA CUAL ES SELLADA Y NUMERADA POR EL OFICIAL DE PARTES, PERO UNA VEZ EN SU PODER NO -- VUELVE MAS AL REGISTRO, PARA CERCIORARSE SI EFECTIVAMENTE SE HIZO LA ANOTACION O NO, YA QUE EN REALIDAD -- HAY UN ALTO PORCENTAJE DE AVISOS QUE CONTIENEN DATOS EQUIVOCADOS, YA SEA PORQUE NO CORRESPONDE AL NUMERO -- DE FOLIO O AL NUMERO DE PARTIDA, PORQUE LA PROPIEDAD NO ESTA INSCRITA A NOMBRE DE LA PERSONA QUE CITA EL -- AVISO; PORQUE SE ENCUENTRE CERRADO EL REGISTRO POR -- EXISTIR CEDULA HIPOTECARIA O ALGUNA RESOLUCION JUDICIAL, Y TANTOS OTROS CASOS QUE SUELEN PRESENTARSE.

SIN EMBARGO EL NOTARIO CONFIADO EN QUE YA HIZO LA -- PRESENTACION DE SU AVISO SE DA POR SATISFECHO SIN --

PENSAR QUE DE NADA LE HA SERVIDO, PUES EL REGISTRO - AL NO HACER LA ANOTACION DE DICHO AVISO, HACE CASO - OMISO DE LA RESPONSABILIDAD QUE TIENE DE AVISAR O -- ENTERAR AL NOTARIO DE ESA DEFICIENCIA, Y AL TRANSCURRIR EL TIEMPO PUDIESE LLEGAR A PRESENTARSE UN DOCUMENTO DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD, AJENO AL QUE - ENCONTRARIA ACOMODO SIN NUNGUN PROBLEMA, PUESTO QUE LA INSCRIPCION SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN - EN FORMA APARENTE; Y CUANDO EL NOTARIO APECTADO LLEVE A PRESENTAR SU DOCUMENTO QUE PARA ENTONCES YA LO-HUBIERA TERMINADO EN EL TIEMPO DE 3 O 4 MESES APROXI-MADAMENTE, SE ENCONTRARA QUE NO ES POSIBLE ACCEDER A SU PETICION, EN VIRTUD DE QUE ESA PROPIEDAD SE EN -- CUENTRA ENAJENADA E INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DIS-TINTA A LA QUE EL PRESENTA EN LA ESCRITURA; EN ESTOS CASOS, EL NOTARIO BUSCARIA COPIA DE SU AVISO PRESEN-TADO, EL CUAL NUNCA SE HIZO LA ANOTACION POR CAREER DE LOS ELEMENTOS CORRECTOS; AGREGANDO QUE EL EMPLEA-DO ENCARGADO DE HACER ESTE TRABAJO NO TIENE LA CAPA-CITACION NI TIENE IDEA DEL ALCANCE Y LA IMPORTANCIA-DE ESTE ACTO, PUES SIMPLEMENTE ARCHIVA O DESTRUYE LA SOLICITUD DE AVISO, SIN INFORMAR AL REGISTRADOR O AL DIRECTOR EN SU CASO DE ESTA ANOMALIA. QUEDANDO PEN-DIENTE EL INFORME QUE POR FALTA DE RECURSOS, POR IG-NORANCIA Y HASTA POR INDOLENCIA, QUE DE ALGUNA FORMA DEBERIA DAR AL NOTARIADO Y A CORREDORES, QUE ESTANDO EN LA CREENCIA DE QUE HAN ASEGURADO UN LUGAR PARA SU DOCUMENTO, CUANDO EN REALIDAD NO EXISTE TAL AVISO Y-EL HECHO DE CONTAR CON LA COPIA SELLIADA DE HABER RE-CIBIDO LA SOLICITUD POR PARTE DEL REGISTRO NO ES -- PRUEBA SUFICIENTE NI PUEDE AVALARSE COMO UN ACTO, CU-YOS EFECTOS TENGA COMO PRINCIPIO EL DE PRELACION.

RAZON POR LA CUAL HAGO ESTA MENCION Y PROFONDRIA QUE ASI COMO SOLICITAN Y RECOGEN UN CERTIFICADO, ASI MIS-MO DEBERIA EL INTERESADO EN DAR SEGUIMIENTO A SU SO-LICITUD HASTA VER CRISTALIZADA SU PETICION Y CERCIO-RARSE POR SI MISMO DE HABERSE HECHO LA ANOTACION CO-RRESPONDIENTE, PARA QUE EN ELLA SE CUMPLA LO ESTABLE-CIDO POR LA CORTE, EN EL SENTIDO DE DISPONER LO SI - GUIENTE:

*LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLI-OO DE LA PROPIEDAD DEBEN ENTENDERSE EN CONCORDANCIA-

ESTÁ
SALIR
DE LA
BIBLIOTECA

CON QUE LA PRESENTACION ES LA QUE RIGE LA PRELACION-
Y NO EL PAGO, QUE SOLAMENTE PUEDE TENER EL EFECTO DE
DISPONER EL ORDEN NATURAL DE LA ANOTACION Y NUNCA EL
DE QUE LA FALTA DE PAGO, O PAGO TARDIO DESTRUYA LA --
PRESENTACION; SUS DISPOSICIONES Y MEDIDAS INTERIORES
PUEDEN CAMBIAR, PERO NO DESTRUIR EL CODIGO CIVIL Y -
DEBEN ENTENDERSE SUBORDINADAS A LA PRELACION QUE DA-
EL CODIGO SUSTANTIVO. A.D. # 3407/57 3a. SALA PUBLI
CADO BOLETIN 1960 PAGINA 659".

POR TODAS ESTAS CONSIDERACIONES Y TRATANDO DE DAR --
UNA INTERPRETACION CORRECTA A ESTE PUNTO, SE IMPONE-
LA CONCLUSION SIGUIENTE:

LA ANOTACION DE UN AVISO PREVENTIVO QUE EL REGISTRA-
DOR DEBE PRACTICAR EN RELACION CON LOS DOCUMENTOS, -
CUYA INSCRIPCION SE NIEGUE, SOLO PROCEDERA EN EL CA-
SO DE QUE TAL DETERMINACION SE RECURRA EN LA FORMA -
QUE ESTABLECEN LOS CODIGOS Y LOS REGLAMENTOS.

Código Civil del Distrito Federal.
Código Civil del Estado de México y
Reglamentos.

EN CUANTO AL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, QUIERO HACER ESTE COMENTARIO: LOS ARTICULOS 3019 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTICULO 2870 PARA EL ESTADO DE MEXICO ESTABLECEN:

"PARA INSCRIBIR O ANOTAR CUALQUIER TITULO DEBERA CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORGO AQUEL O DE LA QUE VAYA A RESULTAR PERJUDICADA POR LA INSCRIPCION, A NO SER QUE SE TRATE DE UNA INSCRIPCION DE INMATRICULACION", ESTAS DISPOSICIONES CONTIENEN UNA MEDIDA, LA CUAL ES UNA DEMOSTRACION CON LA CUAL EL REGISTRO DEBE ACTUAR CON MINUCIOSIDAD Y COMPROBAR EL CONJUNTO DE FORMALIDADES DICTADAS POR LA LEY.

SIN EMBARGO, EN LA PRACTICA PARECIERA QUE SE TRATARA DE ESTUDIAR A DOS INSTITUCIONES DIFERENTES, UNA REAL Y OTRA FORMAL; PUES EN EL CASO QUE PUDE COMPROBAR -- CON HECHOS; SE PUEDE OBSERVAR QUE EXISTEN PARTIDAS -- EN LOS LIBROS DE REGISTRO DEL ESTADO DE MEXICO Y FOLIOS EN EL DISTRITO FEDERAL, SIN EXISTIR ANTECEDENTES REGISTRALS DE LAS OPERACIONES QUE PRECEDEN A -- LAS ACTUALES, ES DECIR, QUE EL TRACTO SUCESIVO SE INTERRUPTO EN UNO O VARIOS ESLABONES; IGUALMENTE SE ENCUENTRAN REGISTRADAS OPERACIONES DE COMPRA VENTA, -- TENIENDO COMO ANTECEDENTE UNA CESION DE DERECHO DE PROPIEDAD, LA CUAL NO SE INSCRIBIO, SINO QUE DIRECTAMENTE SE INSCRIBE LA ULTIMA VENTA, PASANDO POR ALTOLAS CESIONES; ESTAS SITUACIONES ACARREAN UNA SERIE DE CONSECUENCIAS, EN PRIMER LUGAR, LOS CESIONARIOS HAN ELUDIDO LOS IMPUESTOS QUE LEGALMENTE ESTABAN OBLIGADOS A CUBRIR; COMO EL IMPORTE DE ADQUISICIONES SOBRE BIENES INMUEBLES, EL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO E INCLUSO LOS MISMOS DERECHOS DE REGISTRO PUBLICO, QUE AL NO INSCRIBIRSE TAL ACTO, LOGICAMENTE NO SE PAGA EL IMPORTE DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, ASI SUCEDE EN LOS CASOS EN LOS QUE EL ALBACEA CON LA COMPARECENCIA DE LOS HEREDEROS VENDE LOS BIENES DE LA SUCESION, Y ES EL ADQUIRENTE EL OBLIGADO A PAGARLOS IMPUESTOS Y DERECHOS DE LOS BIENES ADQUIRIDOS, -- EN TANTO QUE EL REPRESENTANTE DE LA SUCESION RECIBELIBRE DE CUALQUIER IMPUESTO O DERECHO EL PRODUCTO DE

FALTA DE ORIGEN

LOS BIENES VENDIDOS Y DE PASO TRASTORNA EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, YA QUE EL (ALBACEA) NUNCA SE APARECE COMO PROPIETARIO O TITULAR DE LOS BIENES ENAJENADOS, Y LA INSCRIPCION SE HACE DEL TITULAR REGISTRAL YA FALLECIDO, DESDE LUEGO SIN EL CONSENTIMIENTO DE ESTE AL TERCERO REGISTRAL, QUIEN ABSORBE EN LA MAYORIA DE LOS CASOS POR IGNORANCIA TODAS LAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS Y ADQUIRIENDO DE PASO DE UNA PERSONA QUE NO APARECE COMO TITULAR REGISTRAL DE LOS BIENES ENAJENADOS, CUANDO QUE EN ESTOS CASOS DEBERIA EXIGIRSE QUE EL VENDEDOR PONGA A SU NOMBRE LA PROPIEDAD; PARA QUE EN ESA CALIDAD DE PROPIETARIO PUEDA VENDER, SIN SALTARSE UNA FASE O UN PRINCIPIO REGISTRAL COMO ES EL LLAMADO TRACTO SUCESIVO.

ANTES DE FINALIZAR ESTE TEMA Y POR CREER QUE ES UN DEBER COMENTAR LO QUE SUCEDE EN EL ASPECTO DIRECTIVO Y ADMINISTRATIVO, QUIERO OCUPARME DE SUBRAYAR ESTA SITUACION:

SUCEDE QUE TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ESTADO DE MEXICO, NO EXISTE NI SE QUE HAYA EXISTIDO UN PROGRAMA DE ENSEÑANZA O UN CENTRO DE CAPACITACION PARA SER FUNCIONARIO REGISTRAL, YA SEA REGISTRADOR, DIRECTOR O JEFE DE ALGUN DEPARTAMENTO, O SEA QUE ESTOS TRABAJOS O FUNCIONES SON DESEMPEÑADAS POR GENTES QUE NO TIENEN, SALVO ALGUNA EXCEPCION, LA MENOR IDEA NI HAN TENIDO NINGUN CONTACTO CON ESTAS INSTITUCIONES, Y SIMPLEMENTE ESTAN SUJETOS LOS NOMBRAMIENTOS A LOS VAIVENES DE LA POLITICA, Y LA ADMINISTRACION PUBLICA PORQUE HE PODIDO CONSTATAR CASOS DE PERSONAS QUE FUNGEN COMO DIRECTORES, SUBDIRECTORES Y REGISTRADORES QUE LLEGAN A OCUPAR CARGOS DIRECTIVOS DE ESTAS INSTITUCIONES, TRUNCANDO POR IGNORANCIA ALGUNOS BUENOS PROGRAMAS QUE PERSONAL DE MUCHA EXPERIENCIA EN LA MATERIA REGISTRAL POSEE, Y QUE HA IDO ACUMULANDO A LO LARGO DE LOS AÑOS, PERO QUE POR NO SER O NO TENER ESA RELACION, ESA INFLUENCIA QUE SE NECESITA PARA OCUPAR UN CARGO, NO PUEDE VER CRISTALIZADAS SUS IDEAS, SUS CONOCIMIENTOS REALIZADOS Y COMO SI ESTO NO FUERA SUFICIENTE, SE VEN EN LA NECESIDAD DE ENSEÑAR SUS EXPERIENCIAS A LOS SUPERIORES, EL FUNCIONA -

MIENTO INTERNO; LA FORMA DE INSCRIBIR, LOS LIBROS -
QUE HAY QUE LLEVAR, LLEGANDO AL EXTREMO DE ENSEÑAR -
LES A LOS QUE SE OSTENTAN COMO JEFES LA MECANICA RE-
GISTRAL Y SU REGLAMENTO.

COMO PUEDE APRECIARSE DE LO QUE SUCEDE, ES DE DEDU -
CIR QUE EN ESTE RAMO, EL CUAL CONOZCO; MAS VALIERA -
SER AMISTAD DEL GOBERNADOR EN EL CASO DEL ESTADO DE -
MEXICO, O DEL C. JEFE DEL DISTRITO FEDERAL, YA QUE -
DE ELLOS DEPENDEN ESTAS INSTITUCIONES Y BASTA UNA DE -
CISION PERSONAL PARA PONER COMO DIRECTOR O REGISTRA -
DOR A LA PERSONA DE SU CONFIANZA, Y QUE DE PASO LE -
SEA OBEDIENTE EN CASO DE NECESIDAD Y; COMO ESTO SE -
VUELVE EN UN CUERPO CON Poca HONESTIDAD ES FACIL AL -
TERAR LA VIDA REGISTRAL INSCRIBIENDO ACTOS QUE CARE -
CEN DE LOS MAS ELEMENTALES REQUISITOS FORMALES PARA -
SER REGISTRADOS; SIN EMBARGO SE INSCRIBEN Y SE CANCE -
LAN POR LA SOLA VOLUNTAD VERBAL DEL QUE LES HA DADO -
EL NOMBRAMIENTO A TALES PERSONAS; QUEDANDO PARA EL -
PERSONAL EXPERIMENTADO EN ESTAS CUESTIONES UN ESPIRI -
TU DE FRUSTRACION, DE PESIMISMO Y DE IMPOTENCIA ANTE
LAS DECISIONES Y ORDENES DE LOS QUE OCUPAN LOS CAR -
GOS DE DIRECCION Y REGISTRACION.

B) SU RELACION CON EL ASPECTO FISCAL.

A TRAVEZ DE SU EVOLUCION HISTORICA, EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD HA ESTADO VINCULADO EN UNA U - OTRA FORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES, SOBRE - TODO EN EL ASPECTO TRIBUTARIO QUE HA CAUSADO LA PRO - PIEDAD Y LOS ACTOS DE SU TRANSMISION, QUE ADEMAS DE - SER INSCRIBIBLES, CONSTITUYE UNA FUENTE GENERADORA - DE INGRESOS PARA EL ESTADO.

SI BIEN LA INSTITUCION REGISTRAL ES INDEPENDIENTE Y - SE MANEJA EN FORMA AUTONOMA; COMO ENCARGADA DE LA PU - BLICIDAD A ACTOS JURIDICOS; NO PUEDE NEGARSE EL PA - PEL PREPONDERANTE QUE TIENE EN LA FUNCION DE TIPO -- FISCAL, QUE AUN CUANDO ES AJENA A LA PUBLICIDAD INMO - BILIARIA, DANDO SEGURIDAD JURIDICA A LOS ACTOS, TAM - BIEN HISTORICAMENTE HA SIDO LA QUE LE HA DADO VIDA A LA INSTITUCION REGISTRAL EN EL PAIS.

LOS SERVICIOS PUBLICOS SIEMPRE HAN TENIDO COMO BASE - PARA SU SOSTENIMIENTO LA CONTRIBUCION QUE PARA ESOS FINES HACEN LOS PARTICULARES, RAZON POR LA CUAL NUES - TRAS LEYES CONSIGNAN COMO OBLIGACION DE TODOS LOS -- CIUDADANOS CONTRIBUIR A LOS GASTOS PUBLICOS ARTICULO 31 FRACCION IV. DE LA CONSTITUCION FEDERAL, Y ----- ARTICULO 25 FRACCION II. DE LA CONSTITUCION DEL ES - TADO DE MEXICO. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE LA INSTITU - CION A LA QUE ESTAMOS DEDICANDO ESTE TRABAJO, ES UN - ENTE GUBERNAMENTAL, Y REQUIERE PARA EL CUMPLIMIENTO - DE SUS FUNCIONES DE UNA CONTRAPRESTACION QUE ORDENAN LAS LEYES HACENDARIAS EN CAPITULOS ESPECIALES, Y POR TANTO TODO SERVICIO SOLICITADO DEBE SER PAGADO POR - EL USUARIO, ESTE PAGO RECIBE EL NOMBRE DE "DERECHOS" PARA DIFERENCIARLO DE OTROS RENGLONES HACENDARIOS CO - MO PUEDEN SER (IMPUESTOS, PRODUCTOS, APROVECHAMIENTOS, ETC.)

AL EXISTIR UNA GRAN RELACION ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA MATERIA FISCAL, SE DERIVA -- QUE LOS FUNCIONARIOS REGISTRALES TIENEN DIVERSAS -- OBLIGACIONES FISCALES EN LOS SERVICIOS QUE PRESTAN, - TIENEN UNA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA, CONSISTENTE EN

ATRIBUIR A UNA PERSONA DISTINTA DEL SUJETO PRINCIPAL, LA OBLIGACION DE PAGAR LA PRESTACION FISCAL, CUANDO EL PARTICULAR NO LO HAYA HECHO, EN RAZON DE SU RESPONSABILIDAD, POR MOTIVO DE SU CARGO PUBLICO, Y EL NO HABER EXIGIDO AL SUJETO PASIVO LA COMPROBACION DEL PAGO; HAY UN PRINCIPIO DE LEGALIDAD CONSTITUCIONAL EN MATERIA FISCAL QUE CONSAGRA EL ARTICULO 31 FRACCION IV. DE LA CONSTITUCION FEDERAL; HACIENDOSE MENCION EN QUE LOS GOBERNADOS ESTAN OBLIGADOS A PAGAR LOS DERECHOS, SIEMPRE Y CUANDO ESTEN CONTEMPLADOS EN LA LEY DE INGRESOS Y LAS LEYES DE HACIENDA, TANTO DEL ESTADO DE MEXICO COMO DEL DISTRITO FEDERAL.

EN VIRTUD DE ESTE PRINCIPIO PUEDE DEDUCIRSE QUE LOS GOBERNADOS DEBEN PAGAR POR CONCEPTO DE DERECHOS LO CORRESPONDIENTE O APROXIMADO AL COSTO DEL SERVICIO PRESTADO; DE LA ADECUADA PROPORCION ENTRE EL SERVICIO QUE SE PRESTA Y LA CUANTIA DEL DERECHO, Y DE UNA RAZONABLE Y PRUDENTE PROPORCIONALIDAD ENTRE AMBOS TERMINOS. LOS ARTICULOS 23, 85, 86 Y 89 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO REGULAN RESPECTIVAMENTE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD LA RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDEN INCURRIR, LAS SANCIONES QUE SE LES PUEDE IMPONER, Y LAS MULTAS A LAS QUE SE PUEDEN HACER ACREEDORES, LOS ARTICULOS 40. Y 50. DE LA LEY DE APORTACIONES DE MEJORAS EN EL ESTADO, OBLIGA AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A EXIGIR COMO REQUISITO PARA REGISTRAR CUALQUIER ACTO, CONTRATO U OPERACION QUE TENGA POR OBJETO LA TRANSMISION DE PROPIEDAD, EL COMPROBANTE DE PAGO EN EL CUAL CONSTE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE DICHAS CONTRIBUCIONES.

TAMBIEN EN EL ESTADO DE MEXICO, EXISTE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL QUE OBLIGO A LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, A NO INSCRIBIR ACTOS O CONTRATOS RELACIONADOS CON LAS ADQUISICIONES DE BIENES INMUEBLES, SI NO SE COMPRUEBA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO, Y OTRAS OPERACIONES CON BIENES INMUEBLES. PARA NADIE ES DESCONOCIDO QUE EN EL ASPECTO FEDERAL, EL REGISTRO ESTA ENCARGADO DE

REVISAR EL PAGO DEL IMPUESTO FEDERAL DE (ADQUISICION SOBRE BIENES INMUEBLES), EL CUAL (SUSTITUYO A LA LEY DEL TIMBRE); TAMBIEN REVISA LA NOTA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, Y EN LOS CASOS DE ENAJENACION DE INMUEBLES DE USO COMERCIAL, EL PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA); EN TERMINOS GENERALES, EL REGISTRO PUBLICO Y ALGUNOS DE SUS FUNCIONARIOS DEBEN ESTAR --VERSADOS EN ASPECTOS FISCALES Y DAR UNA CORRECTA --APLICACION A LAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS, QUE SON-DE SU COMPETENCIA.

EN SINTESIS, LA INSTITUCION REGISTRAL ENGENDRA UN HECHO GENERADOR DE IMPUESTOS Y DERECHOS, Y ES LA PRESTACION DEL SERVICIO EN FORMA ESPECIFICA LA QUE DA LUGAR A LAS CONTRAPRESTACIONES, CONSISTE EN LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS O ACTOS RELATIVOS A BIENES INMUEBLES, A BIENES MUEBLES, INSCRIPCION DE PERSONAS MORALES, INSCRIPCIONES DE TITULOS DE PROPIEDAD SUJETOS A REGISTRO, EN LOS TERMINOS DEL REGISTRO DE COMERCIO;-DE CONTRATOS MERCANTILES, EXPEDICION DE CERTIFICADOS Y CERTIFICACIONES, LA CALIFICACION DE UN DOCUMENTO -QUE SE DEVUELVE SIN CUMPLIR DETERMINADOS REQUISITOS; LA EXPEDICION DE FORMAS APROBADAS, Y LOS SERVICIOS -

Código Fiscal del Estado
Ley de Aportaciones de Mejoras
Ley de Hacienda Municipal
Constitución Federal.

PRESTADOS POR EL ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.

LA BASE QUE SE TOMA EN CUENTA PARA EL CALCULO DE LOS DERECHOS, TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL, COMO EN EL ESTADO DE MEXICO, SE INTEGRA POR EL TIPO DE SERVICIO, EL VALOR DE LOS ACTOS A INSCRIBIR, EL VALOR DE LA OPERACION, NUMERO DE AÑOS DE LA REVISION, Y EL NUMERO DE HOJAS DE LAS COPIAS DE LOS DOCUMENTOS.

SUS CUOTAS SE CALCULAN EN RAZON DE LOS SALARIOS MINIMOS VIGENTES DE LA ZONA ECONOMICA O AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA. EN EL REGISTRO DEL ESTADO DE MEXICO ESTOS DERECHOS SE CAUSAN UNA VEZ REVISADA LA DOCUMENTACION Y ANTES DE HACERSE LA INSCRIPCION; EN EL DISTRITO FEDERAL SE HACE EN EL MOMENTO DE SU PRESENTACION. COMO ES NATURAL, EN TODOS LOS RENGLONES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, TAMBIEN HAY EXENCIONES, TANTO EN MEXICO DISTRITO FEDERAL COMO EN LA VECINA ENTIDAD; EL ARTICULO 24 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO, MENCIONA: "ESTAN EXENTOS DEL PAGO DE DERECHOS, EL ESTADO, LA FEDERACION, LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y LOS MUNICIPIOS, A MENOS QUE SU ACTIVIDAD NO CORRESPONDA A LAS FUNCIONES DE DERECHO PUBLICO, ASI COMO LAS DEMAS PERSONAS FISICAS O MORALES Y ORGANISMOS QUE DE MODO GENERAL SEÑALEN LAS LEYES Y OBTENGAN LA CONFIRMACION DE LA EXENCION".

ESTO SE TRADUCE QUE AUN CUANDO LA LEY CORRESPONDIENTE EXENTA DE PAGO A ESTAS DEPENDENCIAS, ES NECESARIO QUE ELLAS OBTENGAN POR ESCRITO LA RATIFICACION DE LA EXENCION POR PARTE DE LA SECRETARIA DE FINANZAS; EN EL CASO DEL ESTADO, Y POR LA DIRECCION GENERAL DE INGRESOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

LAS DISPOSICIONES QUE EXISTEN EN MATERIA DE CALIFICACION FISCAL Y RESPONSABILIDADES, ESTAN CONTENIDAS EN DIVERSAS LEGISLACIONES, UNA DE ELLAS ESTA EN EL ARTICULO 26 FRACCION I. DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION "SON RESPONSABLES SOLIDARIAMENTE LOS FUNCIONARIOS PUBLICOS Y NOTARIOS QUE AUTORICEN ALGUN ACTO JURIDICO O DEN TRAMITE A ALGUN DOCUMENTO, SI NO SE CERTIFICAN DE QUE SE HAN CUBIERTO LOS IMPUESTOS O DERE -

FALTA DE ORIGEN

CHOS RESPECTIVOS O NO DEN CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CORRESPONDIENTES; QUE REGULAN EL PAGO DEL GRAVAMEN"

MUCHAS DE LAS RESPONSABILIDADES ENUNCIADAS EN LOS NUMERALES PRECEDENTES, SON MOTIVO DE SANCION PARA LOS REGISTRADORES. POR SU PARTE EL ARTICULO 85 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE MEXICO DISPONE: "SON INFRACCIONES CUYA RESPONSABILIDAD CORRESPONDE A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y EN GENERAL A LOS FUNCIONARIOS QUE LLEVEN LA (FE) PUBLICA".

I) "NO HACER LA COTIZACION DE LAS ESCRITURAS O POLIZAS O CUALQUIER CONTRATO QUE SE PRESENTE ANTE SU FE; O EFECTUAR UN REGISTRO SIN SUJETARSE A LO PREVISTO - POR LAS DISPOSICIONES FISCALES".

II) "AUTORIZAR O NO CONSIGNAR DOCUMENTOS, CONTRATOS O ESCRITURAS O MINUTAS EN DONDE SE HAYA CUMPLIDO CON LAS DISPOSICIONES FISCALES; NO PONER A LAS ESCRITURAS O MINUTAS LAS NOTAS DE "NO P.A.S.O" EN LOS CASOS EN QUE DEBAN PONERSE DE ACUERDO CON LAS LEYES FISCALES"

III) "NO EXPEDIR LAS NOTAS DE LIQUIDACION DE LA PRESTACION FISCAL, DE ACUERDO CON LA FRACCION III. DEL ARTICULO 23 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO Y ARTICULO 14 FRACCION II. DEL REGLAMENTO DEL

Código Fiscal de la Federación.
Código Fiscal de la Federación del
Estado de México.

DISTRITO FEDERAL".

IV) "EXPEDIR LAS NOTAS A QUE SE REFIERE LA FRACCION-ANTERIOR, DANDO LUGAR A LA EVACION TOTAL O PARCIAL - DEL GRAVAMEN".

V) "AUTORIZAR ACTOS O CONTRATOS DE ENAJENACION O DE TRASPASO DE NEGOCIACIONES; DE DISOLUCIONES DE SOCIEDADES U OTROS RELACIONADOS CON FUENTES DE INGRESOS - GRAVADOS POR LA LEY, SIN CERCIORARSE PREVIAMENTE DE QUE SE ESTE AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS - OBLIGACIONES FISCALES, O SIN DAR LOS AVISOS QUE PREVENGAN LAS LEYES DE LA MATERIA".

VI) "INSCRIBIR O REGISTRAR DOCUMENTOS O INSTRUMENTOS QUE CAREZCAN DE LA CONSTANCIA DE PAGO DEL GRAVAMEN - CORRESPONDIENTE".

VII) NO PROPORCIONAR INFORMES O DATOS O NO EXHIBIR - DOCUMENTOS, CUANDO DEBAN HACERLO EN EL PLAZO QUE FIJEN LAS DISPOSICIONES FISCALES, O CUANDO LO EXIJAN - LAS AUTORIDADES COMPETENTES, O PRESENTARLOS INCOMPLETOS O INEFFECTOS".

VIII) "PROPORCIONAR LOS INFORMES, DATOS O DOCUMENTOS A QUE SE REFIERE LA FRACCION ANTERIOR, ALTERADOS O - FALSIFICADOS".

IX) "OTORGAR CONSTANCIAS DE HABERSE CUMPLIDO CON LA - OBLIGACION FISCAL DE LOS ACTOS EN QUE INTERVENGA, --- CUANDO NO PROCEDA SU OTORGAMIENTO".

X) "COOPERAR CON LOS INFRACTORES O FACILITARLES EN - CUALQUIER FORMA LA OMISION TOTAL O PARCIAL DEL GRAVAMEN, MEDIANTE ALTERACIONES, OCULTACIONES Y OTROS HECHOS U OMISIONES".

XI) "NO DESTINAR AL PAGO DEL GRAVAMEN LAS CANTIDADES MINISTRADAS POR LOS CAUSANTES PARA ESE EFECTO, CUANDO EXISTA LA OBLIGACION PARA ELLO, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE INCURRA EN OTRA - MATERIA".

XII) "TRAFCAR CON LOS DOCUMENTOS O COMPROBANTES DE PAGO DE PRESTACIONES FISCALES, O HACER USO ILEGAL DE ELLOS".

XIII) RESISTIRSE POR CUALQUIER MEDIO A LAS VISITAS - DE INSPECCION, NO SUMINISTRAR LOS DATOS O INFORMES - QUE LEGALMENTE PUEDAN EXIGIR LOS INSPECTORES, NO MOSTRARLES LOS LIBROS, DOCUMENTOS, REGISTROS, Y EN GENERAL LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA PRACTICA DE LA VISITA Y

XIV) "VIOLAR OTRAS DISPOSICIONES FISCALES, EN FORMA - NO PREVISTA EN LAS FRACCIONES PRECEDENTES".

POR OTRO LADO, LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MEXICO, EN SU ARTICULO 48 SEÑALA LO SIGUIENTE: LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, NO INSCRIBIRAN LOS HECHOS, ACTOS O CONTRATOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS ANTERIORES, SI NO SE COMPROBEA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE (TRASLADO DE DOMINIO) CORRESPONDIENTE.

FINALMENTE, PARTIENDO QUE LA PRINCIPAL ACTIVIDAD QUE DESPLIEGA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, AL TENER CONTACTO CON EL FISCO EN LA COTIZACION DE LOS DERECHOS ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE LA MATERIA; PUEDE INCURRIR EN RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA O PENAL.

LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA A QUE ALUDE EL ARTICULO 42 DE LA LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS DEL ESTADO.

TAMBIEN PUEDE INCURRIR EN RESPONSABILIDAD PENAL, EN CASO DE QUE INCURRA EN LOS ACTOS U OMISIONES QUE SANCCIONA EL CODIGO PENAL, PRINCIPALMENTE POR LO QUE SE REFIERE AL DELITO DE COHECHO, EJERCICIO INDEBIDO DE LA FUNCION PUBLICA Y ABUSO DE AUTORIDAD CON CONTENIDO PATRIMONIAL.

Código Penal del Estado.

Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Ley de Hacienda Municipal.

Código Fiscal de la Federación.

DE LO ANTERIOR ES IMPORTANTE ADVERTIR QUE EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, NO SOLAMENTE APLICA LEYES FISCALES ESTATALES O LOCALES; SINO QUE TAMBIEN TOMA EN CUENTA LAS DISPOSICIONES FISCALES FEDERALES, COMO LAS CITADAS EN ESTE CONTEXTO.

EL REGISTRADOR, AL LLEVAR A CABO SU FUNCION TIENE OPORTUNIDAD DE REVISAR EL DOCUMENTO QUE SE PRETENDE INSCRIBIR Y ASI ADVERTIR SI SE HAN CUMPLIDO LOS OTROS RENGLONES, QUE EN MATERIA TRIBUTARIA IMPONEN LAS LEYES FEDERALES.

LO MENCIONADO NO ES CUESTION DE MERO OFICIO, SINO DE ORDEN PUBLICO, POR LO CUAL LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE ALGUNAS DISPOSICIONES, ES IMPEDIMENTO PARA AUTORIZAR LA INSCRIPCION, HASTA EN TANTO NO SE CUMPLAN CON LAS OBLIGACIONES FISCALES; ESTO QUIERE DECIR QUE TAMPOCO PROCEDERA EL REGISTRADOR A HACER LA COTIZACION ORDENADA POR LA LEY DE HACIENDA, PORQUE DE SER ASI, EL PARTICULAR PODRIA SENTIRSE ACREEDOR AL SERVICIO REGISTRAL SOLICITADO, QUE QUIZA HABRIA QUE OBSEQUIAR AUN EN DETRIMENTO DE LA HACIENDA PUBLICA.

EL ACTO DE COTIZACION DE DERECHOS, ES PRESUPUESTO NECESARIO PARA QUE EL DOCUMENTO CALIFICADO REGISTRALMENTE SEA INSCRITO; NO OBTANIE, AUNQUE ESTE REALIZADO, NUNCA DEBE LLEVAR AL REGISTRADOR A LA ACTUALIZACION PLENA DEL ACTO SOLICITADO, SINO HASTA EN TANTO QUEDE PLENAMENTE DEMOSTRADO SU PAGO, PORQUE DE OTRAMANERA, SERIA DIFICIL DE OBTENER Y SE IMPEDIRIA LA CONTRAPRESTACION MISMA.

EN TODO LO REFERENTE A DERECHOS POR CONCEPTO DE REGISTRO EN NUESTRO MEDIO, EL INGRESO MENCIONADO ES REGULADO EN FORMA ESPECIAL POR LAS LEYES RESPECTIVAS; Y SOLO SE ASIGNA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD LO QUE SE ESTIMA INDISPENSABLE PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO; EL CUAL COMO CONSECUENCIA DE ESTO ES DEFICIENTE E INEFICAZ EN MUCHAS DE SUS ACTIVIDADES, POR LA FALTA DE ELEMENTOS ECONOMICOS Y SIN ESTIMULOS SUFICIENTES PARA LA BUENA MARCHA DE ESTA INSTITUCION

Reglamento del Registro Público
de la Propiedad y del Comercio.

FALLA DE ORIGEN

**C) COMENTARIOS SOBRE PROBLEMAS QUE ENFRENTA LA INSTI
TUCION REGISTRAL DE LAS DOS ENTIDADES.**

EN PRIMER LUGAR CITAREMOS EL PROBLEMA QUE ENFRENTAN-
AMBOS REGISTROS EN EL ASPECTO DEL "ESPACIO" EN EL --
CUAL REALIZAN SUS ACTIVIDADES; EN LA ACTUALIDAD ES --
TAS OFICINAS SE ENCUENTRAN SATURADAS POR EL GRAN VO-
LUMEN DE TRABAJO ACUMULADO A LO LARGO DE LOS AÑOS, --
EN MUCHOS DE LOS CASOS EN UNA AREA DE 20 M2. DE SU --
PERFICIE TIENEN QUE LABORAR HASTA 5 PERSONAS EN ME --
DIO DE LIBROS YA DETERIORADOS, PAQUETES DE DOCUMEN --
TOS DE ARCHIVO, MUEBLES ROTOS QUE OCASIONAN INSEGURI --
DAD Y MALESTAR PARA EL PERSONAL; ESTA SITUACION SE --
AGRAVA AÑO TRAS AÑO, SOBRE TODO EN ESTAS DOS ENTIDA --
DES, LAS CUALES REGISTRAN EN SU CONJUNTO MAS DEL 50%
DE TODA LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE TODO EL TERRITORIO
NACIONAL, Y UNO DE ELLOS EL DEL ESTADO DE MEXICO, ES
PECIFICAMENTE TLALNEPANTLA CON EL SISTEMA DE TRANS --
CRIPCION QUE OPERA EN LA ACTUALIDAD, NO HAY LUGAR --
QUE ALCANCE A DAR ABRIGO AL REGISTRO PUBLICO DE LA --
PROPIEDAD; PORQUE CON ESTA FORMA DE INSCRIPCION DE --
CADA DOCUMENTO QUE SE REGISTRA; EL REGISTRO SE QUEDA
CON UNA COPIA CERTIFICADA DEL DOCUMENTO REGISTRADO, --
LA CUAL SE VA ENCUADERNANDO PARA FORMAR LOS APENDI --
CES DE LOS LIBROS, PERO ESTA OPERACION QUE SE REALI --
ZA, HACE QUE CADA AÑO SE INCREMENTE EN PROMEDIO UNOS
300 LIBROS UN TANTO SUPERFLUOS, PORQUE PODRIA EN EL --
MOMENTO DE LA INSCRIPCION TRANSCRIBIR MAS DEL DOCU --
MENTO ORIGINAL EN LOS LIBROS, Y AHORRARSE EL EMPASTA
MIENTO DE TODAS LAS COPIAS; QUE AL FINAL ES ESTO LO --
QUE HACE QUE SE INPLE EN UNA FORMA INCONTROLABLE EL --
VOLUMEN DE PAPEL QUE INTEGRA LAS DIFERENTES SECCIO --
NES DE LAS OFICINAS REGISTRALES.

OTRO ASPECTO QUE ME PARECE IMPORTANTE COMENTAR ES LA
PERDIDA Y EXTRAVIO DE FOLIOS Y DE PARTIDAS, TANTO --
EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ESTADO DE MEXICO, --
DESDE LUEGO QUE ESTO OBEDECE A QUE EN UNO Y OTRO LA --
DO FALTA VIGILANCIA EN LA CONSULTA DE LIBROS Y FO --
LIOS; PERO TAMBIEN INFLUYE MUCHO QUE EL PERSONAL EN --
GENERAL QUE LABORA EN ESTA CLASE DE INSTITUCIONES --
EN CIERTA FORMA ES ESCASO E INDOLENTE Y DE UNA U --

OTRA FORMA AYUDA A QUE SE DE ESTA SITUACION, PERMITIENDO QUE ESAS CONDUCTAS DE SUSTRAR DOCUMENTOS OFICIALES QUE HACEN INCOMPLETA LA FUNCION REGISTRAL, AL NO TENER LOS ANTECEDENTES REGISTRALES ACTUALIZADOS A SU ALCANCE SE HACE INCOMPLETA LA CALIFICACION, PUES TIENEN QUE DEJARSE A UN LADO MUCHOS TRAMITES QUE POR LEY ESTAN OBLIGADOS A REALIZAR LOS EMPLEADOS INTERNAMENTE; SIENDO ESTA LA RAZON POR LA QUE EL TRABAJO SE VA ACUMULANDO HASTA LLEGAR EN ALGUNAS OCASIONES A MESES Y AUN AÑOS DENTRO DE LAS OPICINAS REGISTRALES LA DOCUMENTACION QUE HA SIDO PRESENTADA PARA SU REGISTRO; REZAGANDO ASI EL MOVIMIENTO INMOBILIARIO Y MERCANTIL EN PERJUICIO DE LOS USUARIOS QUE AL DESCONOCER LAS CAUSAS REALES QUE DETIENEN LA INSCRIPCION DE SUS DOCUMENTOS CAEN DENTRO DEL CIRCULO VICIOSO DE LA DESESPERACION, LLEGANDO A PROVOCAR EL DELITO DE COHECHO Y ALGUNOS OTROS ILICITOS.

ESTAS SITUACIONES EN PARTE SE DEBE O SE OCASIONA ENMUCHO POR LOS BAJISIMOS SUELDOS QUE PERCIBE EL PERSONAL DE AMBOS REGISTROS, QUE AUN CUANDO ESTA INSTITUCION GUBERNAMENTAL ES UNA FUENTE MUY IMPORTANTE DE INGRESOS PARA LOS DOS GOBIERNOS DE LAS DOS ENTIDADES EN LA PRACTICA SOLO SE DESTINA UNA MINIMA PARTE DE TODA ESA RECAUDACION PARA SU SOSTENIMIENTO, LIMITANDO EN FORMA DRASTICA LOS RECURSOS HUMANOS, ECONOMICOS Y TECNICOS CON LA QUE DEBERIAN CONTAR ESTAS INSTITUCIONES PARA SER MAS EFICIENTES EN SU LABOR. SINEMBARGO CON TODAS LAS LIMITACIONES Y PERIPECIAS PORLAS QUE ATRAVIESAN ESTAS INSTITUCIONES, TODAVIA SI GUE SIENDO UNA LABOR NOBLE Y CASI HEROICA LA QUE REALIZAN ALGUNOS DE SUS MIEMBROS QUE HAN DEJADO PARTE DE SU VIDA EN ESTA ACTIVIDAD, DANDO LUSTRE Y BRILLO A ESTA TAREA ENCOMENDADA Y DANDO LO MEJOR DE SI MISMOS PARA SOSTENER COMO COLUMNAS VERTEBRALES A ESTA INSTITUCION Y LLEVAR ADELANTE ESTA ENCOMIENDA EN SU FUNCIONAMIENTO Y DESTINO QUE LE HA SIDO ASIGNADO A ESTAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS, Y EN ESTE TRABAJO QUE ESTAMOS REALIZANDO TRATAMOS DE UBICAR EL PROBLEMA DE AMBOS REGISTROS, LOS CUALES EXISTEN CON MULTIPLES CARENCIAS QUE TAL VEZ EN UN MOMENTO DADO SE TENGAN QUE ORDENAR O JERARQUIZAR LAS NECESIDADES MAS

URGENTES, ATENDIENDO A LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS-
Y DE ESA MANERA RESOLVER LOS PROBLEMAS POR SU ORDEN-
DE IMPORTANCIA Y MAGNITUD.

PENSAMOS QUE MAS QUE DOTAR AL REGISTRO DE MAQUINAS -
COMPUTADORAS, SON URGENTES LOS RECURSOS HUMANOS; PA-
RA ESO SERIA ACONSEJABLE DAR PREFERENCIA AL RENGLON-
DE INVERSION EN CAPITAL HUMANO, EL CUAL TRAE APAREJA
DO EL EMPLEO Y APLICACION DE LA FUERZA DE TRABAJO, Y
LA JUSTA DISTRIBUCION DEL INGRESO; POR LO TANTO ES -
NECESARIO EL EMPLEO DE MAS PERSONAL CAPACITADO, PARA
QUE LOS ALTOS INDICES DE EFICACIA, LA CUAL DARA COMO
RESULTADO UNA BUENA MARCHA DE LA INSTITUCION REGIS-
TRAL Y UN OPTIMO NIVEL DE RENDIMIENTO EN TODOS LOS -
ORDENES, EN BENEFICIO DEL PUBLICO, LA INSTALACION DE
LOCALS ADECUADOS Y AMPLIOS ES YA INAPLAZABLE, LA DO-
TACION DE MOBILIARIO, EQUIPO, TALLERES Y ARCHIVOS DE-
BEN YA HACERSE PRESENTE PARA SATISFACER LAS EXIGEN-
CIAS IMPUESTAS POR LA DINAMICA REGISTRAL; LAS ESTRUC-
TURAS Y LA ADMINISTRACION DE ESTOS ENTES PUBLICOS NO
PUEDEN CONTINUAR PRACTICANDO METODOS ANACRONICOS EN-
PERJUICIO DEL INTERES PUBLICO.

OTRO ASPECTO QUE ME PARECE IMPORTANTE SEÑALAR ES EL-
SIGUIENTE:

CON FRECUENCIA SE ADVIERTE QUE EN CUANTO SE PRESENTA
UN PROBLEMA O DEFICIENCIA EN ALGUNA FUNCION PUBLICA-
DE INMEDIATO SE PIENSA EN REFORMAR LAS LEYES, SIN --
DARSE CUENTA, QUE EN LA MAYORIA DE LOS CASOS LOS --
PROBLEMAS NO DERIVAN POR CARENCIA DE LEYES O DISPOSI-
CIONES JURIDICAS ADECUADAS, SINO MAS BIEN POR INCUM-
PLIMIENTO, INDOLENCIA O UNA DEFECTUOSA APLICACION DE
LAS YA EXISTENTES. NO SE PUEDE ACEVERAR QUE UNA LEY
SEA INOPERANTE U OBSOLETA, CUANDO SE ELUDE SU CUMPLI-
MIENTO, O SE APLICA PARCIALMENTE CON CRITERIO FAVORA-
BLE A INTERESES DE PERSONAS O DE GRUPO, CONTRARIANDO
EL INTERES DE LA COLECTIVIDAD. DURANTE ESTE RECORRI-
DO HEMOS ESTUDIADO DIVERSOS ORDENAMIENTOS QUE REGLA-
MENTAN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Y PODE-
MOS ASEGURAR QUE EN SU TOTALIDAD SON ACERTADAS; POR-
QUE PREVEN CON DETALLE, UN SISTEMA QUE CON MUY POCAS

VARIANTES, SE REPITE EN EL TIEMPO Y EN EL ESPACIO -
 PORQUE ES INDUDABLE QUE LAS ACTUALES LEGISLACIONES -
 SIENTAN PRINCIPIOS JURIDICOS SOLIDOS, ESTABLECIDOS -
 EN TEORIA Y CABALMENTE PROBADOS EN LA PRACTICA, Y SO -
 LO NOS RESTA EN ESCASA MEDIDA ATENDER LOS ASPECTOS -
 SUSTANCIALES, PROVEYENDO AL ORGANO JURIDICO LOS ME -
 DIOS IDONEOS PARA QUE LA FUNCION REGISTRAL NO SEA EN -
 TORPECIDA U OBSTACULIZADA POR LA INSUFICIENCIA DE --
 ELEMENTOS TECNICOS, MATERIALES Y HUMANOS.

POR ULTIMO QUIERO COMENTAR UN PROBLEMA QUE AMBOS RE -
 GISTROS ENFRENTAN, Y ES EL CASO DE QUE DE UN TIEMPO -
 PARA ACA, HAN SIDO INVADIDAS PRACTICAMENTE POR ORGA -
 NISMOS DESENTRALIZADOS Y SU PERSONAL COMO PUEDE --
 APRECIARSE A SIMPLE VISTA, CON LA COMPLACENCIA DE --
 LAS DIRECCIONES Y SO PRETEXTO DE REALIZAR UNA FUN --
 CION SOCIAL, HAN PERMITIDO LA INTROMISION DE PERSO -
 NAL QUE PERTENECE AL ISSSTE, AL INFONAVIT, A LA ---
 CORRETT, A LA CRESEM; Y AUN DE LOS AYUNTAMIENTOS EN -
 EL CASO DEL ESTADO DE MEXICO; LOS CUALES SE MEZCLAN -
 CON EL PERSONAL DE LOS REGISTROS, PARA REALIZAR SUS -
 TAREAS DE INSCRIBIR TITULOS DE PROPIEDAD, QUE SUS --
 RESPECTIVAS DEPENDENCIAS SE ENCARGAN DE REDACTAR -
 A SU ARBITRIO, Y OCUPANDO DE PASO MATERIAL EXCLUSIVO
 DEL REGISTRO PUBLICO; EN OCASIONES PERSONAL TAMBIEN
 USANDO LOS FOLIOS, LOS LIBROS, SIRVIENDOSE DE TODAS -
 LAS INSTALACIONES REGISTRALES Y AGREGANDO A TODO ES -
 TO QUE NO APORTAN NINGUN PAGO POR CONCEPTO DE IMPUES -
 TOS Y DERECHOS, PUESTO QUE A OTRO NIVEL, ENTRE DIREC -
 CIONES GENERALES DE ESTOS ORGANISMOS CITADOS Y LAS -
 AUTORIDADES DEL ESTADO DE MEXICO, Y CON LA AYUDA DE -
 LAS AUTORIDADES HACENDARIAS DEL DISTRITO FEDERAL HA -
 CEN POSIBLE QUE ESTAS DEPENDENCIAS QUE SEGUN SU DI -
 CHO SE DEDICAN A LA REGULARIZACION DE BIENES INMUE -
 BLES, TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ESTADO
 DE MEXICO GOCEN DE EXCEPCIONES TOTALES DE CUALQUIER -
 GRAVAMEN O DERECHO; INFILTRANDO EN ESE CAUDAL DE DO -
 CUMENTOS ASUNTOS PARTICULARES QUE SON UN NEGOCIO PA -
 RA TALES FUNCIONARIOS QUE ESCUDADOS BAJO EL MEMBRETE
 DE SU ORGANISMO, DILAPIDAN RECURSOS DEL REGISTRO, --
 ATROPELLAN EL DERECHO DE MUCHOS PARTICULARES, INSCRI -
 BEN SUS PROPIOS DOCUMENTOS EN EL CONTEXTO DE TODA LA

ORGANIZACION REGISTRAL Y CON LA AGRAVANTE DE LA PRIORIDAD QUE ES ALGO QUE ELLOS NO PUEDEN PASAR POR ALTO ES DECIR, QUE PRIMERO TIENE QUE DARSELE TRAMITE A ESTA DOCUMENTACION Y POSTERIORMENTE ATENDER SU LABOR - QUE LE ES PROPIA AL REGISTRO PUBLICO.

TODO ESTO CONSTITUYE EN ESTE MOMENTO PARA ESTA INSTITUCION UNA LACRA, UN SOBRE PESO Y UNA MUY COMPLEJA - RELACION CON SUS PROPIOS FINES. PUESTO QUE ESTO SE - PRESENTA A RAIZ DE COMPONENTAS CLANDESTINAS CELEBRADAS ENTRE LAS CUPULAS DE ESTOS ORGANISMOS Y LAS AUTORIDADES MEDIANTE FONDOS MONETARIOS QUE SEGUN UNOS Y OTROS ASEGURAN QUE SON DEPOSITADOS EN LAS CAJAS GENERALES SIN ACREDITAR NUNCA CON RECIBOS O EN FORMA FORMAL TANTO LOS DEPOSITOS, NI EL DESTINO QUE TENGAN SI ES QUE EN ALGUNA OCASION SE HAN HECHO.

POR LO ANTES EXPUESTO, Y CON LAS COMPROBACIONES QUE SON POSIBLES DE REALIZAR, YO PROPONDRIA SI ES QUE -- EXISTE LA HONESTIDAD EN LA CONTRALORIA, TANTO DE LA FEDERACION COMO DEL ESTADO DE MEXICO, SE AVOCARAN AUNAS EXAUSTIVAS AUDITORIAS CON PERSONAL CAPACITADO - PARA ESTE CAMPO, DE LA ADMINISTRACION PUBLICA CON LA SEGURIDAD DE QUE SE ENCONTRARIAN CON MUCHAS SORPRESAS, ES DECIR FRAUDES AL FISCO FEDERAL, AL FISCO ESTATAL Y AL PROPIO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CIRCUNSCRITOS A ESTAS DOS ENTIDADES.

CONCLUSIONES.

- Ia.- EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL, ARGUMENTANDO MULTIPLES PROBLEMAS EN LA TENENCIA DE LA TIERRA; Y PARA JUSTIFICAR TAL VEZ UN GASTO EN EL PRESUPUESTO QUE EN SU MOMENTO SE LE ASIGNO, DECIDIO IMPLANTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE "FOLIO REAL" A PARTIR DEL 3 DE ENERO DE 1979 -- DURANTE EL MANDATO DEL PRESIDENTE JOSE LOPEZ PORTILLO, Y COMO JEFE DEL DEPARTAMENTO CENTRAL EL PROFESOR CARLOS HANK GONZALEZ, APARECIENDO TAMBIEN UN NUEVO REGLAMENTO PARA ESTA INSTITUCION QUE EN SU ARTICULO 17 EXPRESA:**
- "LOS ASIENTOS QUE SE ORIGINEN POR LAS SOLICITUDES Y DOCUMENTOS SE PRACTICARAN EN LOS SIGUIENTES FOLIOS", MENCIONANDO PARA TAL EFECTO CUATRO DIFERENTES:**
- 1).- FOLIO REAL DE INMUEBLES.**
 - 2).- FOLIO REAL DE MUEBLES.**
 - 3).- FOLIO DE PERSONAS MORALES.**
 - 4).- Y FOLIO AUXILIAR.**

LA ADOPCION DE ESTA MEDIDA Y LA INTRODUCCION DE MEDIOS ELECTRONICOS; SI BIEN ES CIERTO QUE ACELERO ALGO LA ACTIVIDAD REGISTRAL; EN MODO ALGUNO RESOLVIO EL PROBLEMA DE FONDO Y AUN NI SI QUIERA PUEDE PENSARSE QUE ESTE SISTEMA PUDIERA QUEBRANTAR O DESNATURALIZAR LA ESCENCIA JURIDICA DE LOS SOLIDOS PRINCIPIOS, QUE POR TRADICION HA DESCANSADO LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

POR SU PARTE EL ESTADO DE MEXICO HA CONTINUADO CON LA FORMA CLASICA DEL SISTEMA DE LIBROS; DE ESTO PODEMOS SACAR EN CONCLUSION QUE ESTE -- SISTEMA BIEN LLEVADO EN FORMA ORDENADA Y VIGILADA DE CERCA POR LA CONTRALORIA INTERNA; ES UN SISTEMA QUE A MI JUICIO DEBE CONTINUAR PORQUE HA PROBADO EN LA PRACTICA DAR RESPUESTA A LOS EMBATES DE LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES; ASI LO

DEMUSTRAS EN LA PRACTICA; PUES CON UN PERSONAL-
 ESCASO, MAL RETRIBUIDO Y CARENTE EN LA DOTACION
 DE RECURSOS MATERIALES Y HUMANOS, EL REGISTRO -
 PUBLICO DEL ESTADO HA SUPERADO AL DEL DISTRITO-
 FEDERAL EN VOLUMEN DE TRABAJO REGISTRADO POR --
 AÑO, EN EFICIENCIA, EN CUANTO A TIEMPO Y EN ME-
 NOS TRABAS BUROCRATICAS QUE AL PINAL REPRESENTA
 UN DESGASTE FISICO PARA EL PUBLICO USUARIO.

- 2a.- HAY UNA DIFERENCIA DE FORMA ENTRE AMBOS REGIS -
 TROS, EN TANTO QUE EL DEL DISTRITO FEDERAL INS-
 CRIBE SIN NINGUNA DIFICULTAD LOS CONTRATOS DE -
 CREDITO PASADOS ANTE LA FE DE UN CORREDOR PUBLI-
 CO; EN EL CUAL SE HAGA CONSTAR UNA APERTURA DE-
 CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA:
 EL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE MEXICO DESA -
 TIENDE EN FORMA POR DEMAS ABSURDA LAS DISPOSI -
 CIONES FEDERALES CONSIGNADAS EN LOS ARTICULOS -
 66 Y 67 DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE -
 CREDITO DE 14 DE DICIEMBRE DE 1993, Y LOS ---
 ARTICULOS 6 FRACCION V. DE LA LEY FEDERAL DE CO-
 RREDURIA EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 55 DE-
 SU REGLAMENTO. AL NEGARSE EN FORMA SISTEMATICA-
 A DAR CURSO A ESTA CLASE DE DOCUMENTOS; ENCE --
 RRANDOSE EN UNA POSICION BUROCRATICA AL NO ACEP-
 TAR DAR INSCRIPCION A LOS CITADOS CONTRATOS SO-
 PRETEXTO DE CONTRAVENIR LO PRECEPTUADO EN EL --
 ARTICULO 2769 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, QUE-
 EN LO CONDUENTE ESTABLECE: "LA HIPOTECA DEBE -
 OTORGARSE EN ESCRITURA PUBLICA". QUIERO ACLARAR
 QUE ESTE PROBLEMA EXISTE ACTUALMENTE EN 1995. Y
 AL MOMENTO DE REDACTAR ESTE TRABAJO; CONCLUIMOS-
 QUE SE DEBE EN MUCHO, A QUE EL REGISTRO PUBLICO
 DEL ESTADO DE MEXICO, ESTA ADMINISTRADO Y DIRI-
 GIDO POR NOTARIOS LOCALES O FAMILIARES DE ESTOS,
 LOS CUALES SE HAN SENTIDO DESPLAZADOS EN UN AL-
 TO PORCENTAJE POR LOS CORREDORES PUBLICOS. QUE-
 CON SU NUEVA LEY DE CORREDURIA EXPEDIDA EL 19 -
 DE DICIEMBRE DE 1992, MODIFICO SU ACTUACION ---
 OTORGANDOLES MUCHAS FUNCIONES QUE ANTERIORMENTE
 BRAN EXCLUSIVIDAD DEL NOTARIADO. LOS REGISTRADO

RES DEL ESTADO DE MEXICO, SE OLVIDAN QUE AL TOMAR POSESION DE SU CARGO; PROTESTAN GUARDAR Y OBEDECER LA CONSTITUCION FEDERAL Y LAS LEYES -- QUE DE ELLA EMANEN.

POR LO CUAL ESTA ACTITUD REPRESENTA UN CLARO DESACATO A LOS ORDENAMIENTOS FEDERALES QUE POR LOGICA ESTAN POR ENCIMA DE LAS LEYES LOCALES EN LAS CUALES SE APOYAN.

3a.- LLEGO A CONCLUIR LO CONVENIENTE DE RESALTAR UN ASPECTO CON REFERENCIA A LOS DERECHOS CAUSADOS POR LOS DOCUMENTOS SUJETOS A REGISTRO, PRESENTADOS EN EL REGISTRO DEL DISTRITO FEDERAL, SUCEDIENDO ALGO QUE A MI JUICIO RESULTA INJUSTO A TODAS LUCES, Y ES EL HECHO DE COBRAR LAS CONTRA PRESTACIONES ANTES DE DAR EL SERVICIO; PUESTO QUE ESTE PUEDE NO LLEGAR A PRESTARSE POR MULTIPLES RAZONES; Y SIN EMBARGO EL PARTICULAR YA HA HECHO EL DESEMBOLO EN DINERO POR UN SERVICIO QUE NO LE HA SIDO PRESTADO Y NO SABE A CIENCIA CIERTA SI LO OBTENDRA. EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL EN SU APAN DE RECAUDAR INGRESOS A COMO DE LUGAR; HA IMPLANTADO ESTA FORMA LLAMADA DE PREPAGO Y DEL CUAL YO ESTOY EN DESACUERDO; PORQUE SI EL REGISTRO ES POTESTATIVO Y COBRA LAS LLAMADAS CONTRAPRESTACIONES POR UN SERVICIO QUE PRESTA; ES DE PENSARSE QUE LOS DERECHOS QUE CAUSAN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA REGISTRO DEBEN CUBRIRSE UNA VEZ QUE YA HAYASIDO REVISADO EL DOCUMENTO; Y ESTE APTO PARA INGRESAR AL MUNDO REGISTRAL.

PERO EL HECHO DE COBRAR ANTES DE PRESENTAR EL DOCUMENTO ANTE EL OFICIAL DE PARTES, RESULTA PERJUICIOSA LA ACTITUD DE LA AUTORIDAD PARA CON EL CIUDADANO Y BENEFICO PARA LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL.

4a.- A ESTE RESPECTO EL ESTADO DE MEXICO ME PARECE SER MAS SENSATO, PORQUE LOS DERECHOS SE CUBREN EN EL MOMENTO DE PRESTAR EL SERVICIO, Y NO AL INGRESAR EL DOCUMENTO A LAS OFICINAS REGISTRA --

LES; EN CUANTO A LA PROPORCION DE LOS DERECHOS-POR EL SERVICIO QUE PRESTAN AMBAS INSTITUCIONES, LAS DOS EN ESTE RENGLON CONSIDERO QUE NO ESTAN-DE ACUERDO AL SERVICIO PRESTADO, PUES COMO EN - LA MAYORIA DE LOS CASOS EL QUE MENOS TIENE PAGA MAS, Y EL QUE TIENE MAS PAGA MENOS, BASTE CITAR-UN EJEMPLO: EN UNA OPERACION DE COMPRA Y VENTA-DE UN INMUEBLE QUE NO LLEGUE A COSTAR MAS DE -- N\$55,000 SE PAGA POR CONCEPTO DE DERECHOS EN EL REGISTRO PUBLICO LA CANTIDAD DE N\$326.00, EN - CAMBIO EN EL CASO DE UNA PROPIEDAD RESIDENCIAL-O INDUSTRIAL QUE SOBREPASE LOS N\$5'000,000 HSCA SAMENTE LLEGA A PAGAR EN PROMEDIO EN CUALQUIERA DE LOS DOS REGISTROS, UNA CANTIDAD DE N\$2,600 - COMO MAXIMO; Y COMO LOS RANGOS HACENDARIOS SE - ESTABLECEN EN SALARIOS MINIMOS, CUANTAS VECES - SE INCREMENTA ESTE; LA BASE GRAVABLE SERA MAS AL TA Y LOS DERECHOS PARA EL ULTIMO CASO DISMINU - YEN CONSIDERABLEMENTE EN PROPORCION AL INCREMEN TO POR DISMINUCION EN EL MONTO DE LA COTIZACION.

- 5a.- LA INTERPRETACION DE LA LEY NO ES PRIVATIVA DE LAS AUTORIDADES, PUES CUALQUIER PARTICULAR PUEDE DEDUCIR LA ACCION RESPECTIVA CUANDO CONSIDERE QUE SE HA MAL INTERPRETADO UNA DISPOSICION EN SU PERJUICIO; Y SUCEDE QUE EN EL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO FEDERAL Y TAMBIEN EN EL DEL ESTADO DE MEXICO, ES FRECUENTE LA PRESENTACION DE AVISOS PREVENTIVOS DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 3016 Y 2867 RESPECTIVAMENTE DE LOS CODIGOS CIVILES DE AMBAS ENTIDADES, ESTAS DISPOSICIONES IMPONEN LA OBLIGACION AL NOTARIO DE DAR AVISO AL REGISTRO CUANDO SE VAYA A OTORGAR UNA ESCRITURA PUBLICA; POR LA QUE SE ADQUIERA, TRANSMITA, MODIFIQUE O EXTINGA UN DERECHO O UNA OBLIGACION, SUCEDE QUE EN LA PRACTICA ES ESTE AVISO EL QUE HACE QUE NAZCA LA PRELACION DEL DOCUMENTO QUE ESTA EN ELABORACION; PERO YO ENCUENTRO UNA FALLA, Y CONSISTE EN QUE EL NOTARIO SE CONCRETA A PRESENTAR EL AVISO EN FORMA DE ORIGINAL Y COPIA LA CUAL ES SELLADA Y NUMERADA POR EL OFICIAL DE

PARTES: PERO YA UNA VEZ PRESENTADO NO VUELVE -
 MAS AL REGISTRO PARA CERCIORARSE SI EFECTIVAMEN-
 TE SE HIZO LA ANOTACION O NO: YA QUE EN REALI-
 DAD HAY UN VOLUMEN CONSIDERABLE DE AVISOS QUE -
 CONTIENEN DATOS EQUIVOCADOS, Y QUE NO CORRESPON-
 DEN AL NUMERO DE FOLIO O DE PARTIDA, SEA PORQUE
 LA PROPIEDAD NO ESTE INSCRITA A NOMBRE DE LA
 PERSONA QUE CITA EL AVISO, PORQUE SE ENCUENTRE-
 CERRADO EL REGISTRO POR LA EXISTENCIA DE UNA CE-
 DULA HIPOTECARIA, O ALGUNA RESOLUCION JUDICIAL-
 Y TANTOS OTROS CASOS QUE PUEDEN PRESENTARSE Y -
 QUE HACEN IMPOSIBLE SU ANOTACION.

6a.- SIN EMBARGO EN ESTOS CASOS QUE COMENTO EL NOTA-
 RIO SE CONFIA EN EL HECHO DE HABER PRESENTADO -
 EL AVISO CORRESPONDIENTE DANDOSE POR SATISFECHO,
 SIN PENSAR QUE DE NADA LE HA SERVIDO ESTA AC-
 CION, PUES EL REGISTRO AL NO HACER LA ANOTACION
 DE DICHO AVISO HACE CASO OMISO DE LA RESPONSABIL-
 LIDAD QUE TIENE DE INFORMAR AL NOTARIO DE ESA -
 DEFICIENCIA; Y AL TRANSCURRIR EL TIEMPO PUDIESE
 LLEGAR A PRESENTARSE UNA ESCRITURA MUY AJENA AL
 AVISO COMENTADO, PERO REFIRIENDOSE AL MISMO IN-
 MUEBLE, EN ESTE CASO ENCONTRARIA ACOMODO SIN --
 NINGUN PROBLEMA PUESTO QUE LA INSCRIPCION SE EN-
 CUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN EN FORMA APARENTE: Y-
 CUANDO EL NOTARIO AFECTADO LLEVE A PRESENTAR SU
 DOCUMENTO, QUE PARA ENTONCES YA LO HABRA TERMI-
 NADO EN EL TIEMPO DE 3 A 4 MESES APROXIMADAMEN-
 TE, SE ENCONTRARA QUE NO ES POSIBLE ACCEDER A -
 SU PETICION, EN VIRTUD DE QUE ESA PROPIEDAD SE-
 ENCUENTRA ENAJENADA E INSCRITA A NOMBRE DE PER-
 SONA DISTINTA A LA QUE EL PRESENTA EN SU ESCRI-
 TURA.

EN ESTE MOMENTO EL NOTARIO BUSCARIA COPIA DE SU
 AVISO PRESENTADO EL CUAL NUNCA SE HIZO LA ANOTA-
 CION PERTINENTE, POR CARECER DE LOS ELEMENTOS -
 CORRECTOS Y EL HECHO DE CONTAR, CON LA COPIA SE-
 LLADA POR EL REGISTRO DE HABER RECIBIDO LA SOLI-
 CITUD NO ES PRUEBA SUFICIENTE, NI PUEDE AVALAR-
 SE COMO UN ACTO CUYOS EFECTOS TENGA COMO PRINCI-

PIO EL DE PRELACION ESTABLECIDO EN EL ARTICULO-
2867 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

7a.- CON RESPECTO A LA CONCLUSION ANTERIOR, YO PRO -
PONDRIA LO SIGUIENTE:

QUE ASI COMO SOLICITAN, PAGAN Y RECOGEN UN CER-
TIFICADO DE GRAVAMEN, ASI MISMO DEBERIA EL NOTA
RIADO O EL INTERESADO EN DAR SEGUIMIENTO A SU -
SOLICITUD DE ANOTACION HASTA VER CRISTALIZADA -
SU PETICION Y CERCIORARSE POR SI MISMO DE HABER
SE HECHO LA ANOTACION CORRESPONDIENTE; PARA QUE
EN ELLA SE CUMPLA LO ESTABLECIDO POR LA CORTE -
CUANDO DISPONE: "QUE ES LA PRESENTACION DEL DO-
CUMENTO AL REGISTRO LA QUE RIGE LA PRELACION, Y
NINGUNA OTRA SITUACION PUEDE DESTRUIR LAS DISPO-
SICIONES DEL CODIGO CIVIL SUSTANTIVO, TANTO DEL
DISTRITO FEDERAL COMO DEL ESTADO DE MEXICO".

8a.- EN CUANTO AL PRINCIPIO LLAMADO DE TRACTO SUCESI
VO QUIERO HACER EL SIGUIENTE COMENTARIO.

PARECIERA QUE SE TRATARA DE ESTUDIAR A DOS INS-
TITUCIONES DIFERENTES, UNA REAL Y OTRA FORMAL;-
PUES ES FACIL COMPROBAR CON HECHOS ESTA ASEVERA
CION LA CUAL PUDE OBSERVAR QUE EXISTEN EN AMBOS
REGISTROS; Y ES EL CASO QUE HAY PARTIDAS EN LOS-
LIBROS DE REGISTRO DEL ESTADO Y FOLIOS EN EL CA
SO DEL REGISTRO DEL DISTRITO FEDERAL, SIN EXIS-
TIR ANTECEDENTES REGISTRALES DE LAS OPERACIONES
QUE PRECEDEN A LAS ACTUALES, ES DECIR QUE EL --
TRACTO SUCESIVO SE INTERRUMPIO EN UNO O VARIOS-
ESLABONES; IGUALMENTE SE ENCUENTRAN REGISTRADAS
OPERACIONES DE COMPRA VENTA, TENIENDO COMO ANTE
CEDENTES UNA CESION DE DERECHOS LA CUAL NO ESTA
INSCRITA; SINO QUE DIRECTAMENTE SE INSCRIBE LA-
ULTIMA VENTA PASANDO POR ALTO LAS CESIONES; ES-
TAS SITUACIONES TRAEN CONSIGO UNA SERIE DE CON-
SECUENCIAS.

EN PRIMER LUGAR LOS CEDENTES DE LOS DERECHOS --
HAN ELUDIDO LOS IMPUESTOS QUE LEGALMENTE ESTA -
BAN OBLIGADOS A CUBRIR; COMO ES EL CASO DEL IM-

PUESTO (DE ADQUISICION SOBRE BIENES INMUEBLES)- EL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO, E INCLUSO LOS MISMOS DERECHOS DE REGISTRO PUBLICO, ASI SUCEDE EN LOS CASOS EN LOS QUE EL ALBACEA CON EL CONSENTIMIENTO DE LOS HEREDEROS VENDE LOS BIENES DE LA SUCESION, Y ES EL ADQUIRENTE EL OBLIGADO A PAGAR LOS IMPUESTOS Y DERECHOS DE LOS BIENES ADQUIRIDOS, EN TANTO QUE EL REPRESENTANTE DE LA SUCESION CON SUS COHEREDEROS RECIBEN LIBRE DE CUALQUIER IMPUESTO O DERECHO EL PRODUCTO DE LOS BIENES VENDIDOS, Y DE PASO TRANSTORNAN EL PRINCIPIO DE "TRACTO SUCESIVO", POR QUE EL VENDEDOR NUNCA APARECIO COMO TITULAR REGISTRAL O DUEÑO DE LOS BIENES ENAJENADOS, PASANDO LA TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES DEL DE CUYUS (PALESIDO) AL NUEVO COMPRADOR SIN EL CONSENTIMIENTO DE ESTE COMO ES NATURAL; SALTANDO UNA FASE O UN PRINCIPIO REGISTRAL LLAMADO DE "TRACTO CONTINUO".

- 9a.- HASTA DONDE CONOCI ESTA MATERIA ME DOY CUENTA QUE NI EN EL DISTRITO FEDERAL NI EN EL ESTADO DE MEXICO, EXISTE O SE QUE HAYA EXISTIDO UN PROGRAMA DE ENSEÑANZA O UN CENTRO DE CAPACITACION PARA SER FUNCIONARIO REGISTRAL; Y ESTAS TAREAS QUE DESEMPEÑA EL DIRECTOR, REGISTRADOR, SUBDIRECTOR O JEFE DE ALGUN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, SON OCUPADOS EN LA MAYORIA DE LOS CASOS; SALVO ALGUNA HONRROSA EXCEPCION. POR GENTE QUE NO TIENE LA MENOR IDEA NI EL MENOR CONTACTO CON LA INSTITUCION REGISTRAL; Y SIMPLEMENTE ESTOS NOMBRAMIENTOS ESTAN SUJETOS A LOS VAIVENES DE LA POLITICA Y LAS DIFERENTES ADMINISTRACIONES EN TURNO, QUE AL LLEGAR A DESEMPEÑAR EL CARGO CONFERIDO TODO LO QUIEREN CAMBIAR, Y HAY QUE VOLVER A EMPEZAR DE NUEVO, CON EXPERIMENTOS EN PROGRAMAS YA SUPERADOS DESPIDIENDO PERSONAL Y CONTRATANDO A GENTE NUEVA DE SU CONFIANZA; Y ES ASI COMO LA ADMINISTRACION PUBLICA EN ESTE RENGLON SE HA EMPEZADO A ESTANCAR; LOS BUENOS PROYECTOS SE HAN IDO AGOTANDO, Y LOS NUE

VOS QUE PUDIESEN CONTINUAR NO HAN LLEGADO.
 YO EN LO PERSONAL TODO ESTO SE LO ATRIBUYO A LA
 IMPROVISACION Y LA LIGEREZA CON QUE LAS AUTORI-
 DADES COMPETENTES ACTUAN EN EL MOMENTO DE ELE-
 GIR A LOS FUNCIONARIOS DE ESTA INSTITUCION.

IOa.-OTRO ASPECTO QUE ME PARECE IMPORTANTE RESALTAR,
 ES LA PERDIDA O EXTRAVIO DE FOLIOS Y DE PARTI-
 DAS, TANTO EN EL DISTRITO FEDERAL COMO EN EL ES-
 TADO DE MEXICO OBEDECIENDO A QUE EN UNO Y OTRO-
 LADO FALTA VIGILANCIA EN LA CONSULTA DE LIBROS-
 Y FOLIOS; Y TAMBIEN INFLUYE EL HECHO DE QUE EL-
 PERSONAL QUE LABORA PARA ESTAS INSTITUCIONES EN
 CIERTA FORMA ES ESCASO E INDIFERENTE A ESTE ---
 PROBLEMA Y DE UNO U OTRA FORMA AYUDA A QUE SE -
 DE ESTA SITUACION; PERMITIENDO QUE ESAS CONDOC-
 TAS DE SUSTRABR DOCUMENTOS OFICIALES SE DE. Y -
 ASI HACER INCOMPLETA LA CALIFICACION REGISTRAL-
 PUES AL NO EXISTIR ANTECEDENTES REGISTRALES O -
 EXISTIR EN FORMA PARCIAL Y MODIFICADOS, TIENEN-
 QUE DEJARSE A UN LADO MUCHOS TRAMITES QUE POR -
 LEY ESTAN OBLIGADOS LOS EMPLEADOS A REALIZAR IN-
 TERNAMENTE; SIENDO ESTA LA RAZON POR LA CUAL EL
 TRABAJO SE VA ACUMULANDO HASTA LLEGAR EN OCASIO-
 NES A DETENERSE MESES Y AUN AÑOS DENTRO DE LAS-
 OFICINAS REGISTRALES, REZAGANDO ASI EL MOVIMIEN-
 TO DEL TRAFICO INMOBILIARIO Y MERCANTIL EN PER-
 JUICIO DE LOS USUARIOS QUE AL DESCONOCER LAS --
 CAUSAS REALES QUE DETIENEN LA INSCRIPCION DE --
 SUS DOCUMENTOS; CAEN DENTRO DEL CIRCULO VICIOSO
 DE LA DESESPERACION, LLEGANDO A PROVOCAR EL DE-
 LITO DE COHECHO Y ALGUNOS OTROS ILICITOS.

IIa.-EN GENERAL EN EL CAMPO DE LA ADMINISTRACION PU-
 BLICA ES FRECUENTE ADVERTIR QUE EN CUANTO SE --
 PRESENTA UN PROBLEMA EN ALGUNA FUNCION PUBLICA;
 DE INMEDIATO SE PIENSA EN REFORMAR O CREAR NUE-
 VAS LEYES SIN DARSE CUENTA QUE EN LA MAYORIA DE
 LOS CASOS LOS PROBLEMAS NO DERIVAN DE LA CAREN-
 CIA DE LEYES O DISPOSICIONES JURIDICAS, SINO --
 MAS BIEN POR INCUMPLIMIENTO, APATIA O UNA DEPEC

TUOSA APLICACION DE ELLA; NO SE PUEDE AFIRMAR -
 QUE UNA LEY SEA INOPERANTE U OBSOLETA CUANDO SE
 ELUDE SU CUMPLIMIENTO O SE APLICA PARCIALMENTE-
 CON CRITERIO FAVORABLE A INTERESES DE PERSONAS-
 O DE GRUPO CONTRARIANDO EL INTERES PUBLICO.
 MEDIANTE ESTE RECORRIDO HEMOS ESTUDIADO DIVER -
 SOS ORDENAMIENTOS QUE REGLAMENTAN AL REGISTRO -
 DE LA PROPIEDAD; Y PODEMOS ASEGURAR QUE EN SU -
 TOTALIDAD SON ACERTADAS, PORQUE PREVEEN CON DE-
 TALLE UN SISTEMA QUE CON MUY POCAS VARIANTES SE
 REPITEN EN EL TIEMPO Y EN EL ESPACIO, PORQUE ES
 INDUDABLE QUE LAS LEGISLACIONES ACTUALES SIEN -
 TAN PRINCIPIOS JURIDICOS SOLIDOS, ESTABLECIDOS-
 EN TEORIA Y CABALMENTE PROBADOS EN LA PRACTICA;
 Y SOLO NOS RESTA EN ESCASA MEDIDA ATENDER LOS -
 ASPECTOS SUSTANCIALES, PROVEYENDO AL ORGANO JU-
 RIDICO LOS MEDIOS IDONEOS PARA QUE LA FUNCION -
 REGISTRAL NO SEA ENTORPECIDA U OBSTACULIZADA --
 POR LA INEFICIENCIA DE ELEMENTOS TECNICOS, MATE-
 RIALES Y HUMANOS.

12a.-PARA CONCLUIR ESTE TRABAJO, YO SUGERIRIA CON -
 RESPETO; A LOS QUE TIENEN EL PODER DE DECIDIR,-
 SE PROMOVIERA LEGISLAR PARA CAMBIAR EL SISTEMA-
 DE REGISTRO ACTUAL QUE ES DE EFECTO MERAMENTE -
 DECLARATIVO, Y PASARA A SER DE (EFECTOS CONSTITU-
 TIVOS) DE ACUERDO CON LOS ACTOS Y CONTRATOS CU-
 YA INSCRIPCION ESTA PREVISTA POR LA LEY, PASAN-
 DO A SER EL REGISTRO UN ELEMENTO DE EXISTENCIA-
 PORQUE EN ESTA FORMA EL DERECHO NACE CON EL COM-
 TRATO O ACTO JURIDICO: PERO PARA PERFECCIONARLO
 ES NECESARIA LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PU-
 BLICO DE LA PROPIEDAD Y NO SERIA POTESTATIVO CO-
 MO EN LA ACTUALIDAD SINO OBLIGATORIO.
 DE TAL FORMA QUE LO NO INSCRITO NO PRODUJERA --
 NINGUN EFECTO LEGAL. ESTO NO QUIERE DECIR QUE -
 CON ESTO SE DESQUISIARA AL SISTEMA YA EXISTENTE
 O SE TRANSORNARA EL ORDEN JURIDICO ESTABLECIDO;
 SINO MAS BIEN PARA TERMINAR CON LAS SIMULACIO-
 NES QUE SE DAN EN LAS OPERACIONES DE COMPRA VEN-
 TA, CANCELACIONES Y RECTIFICACIONES, QUE EN ES-

TE MOMENTO SE PRESENTAN EN CONTRATOS PRIVADOS, -
ESCRITOS INFORMALES CARENTES DE TODA FORMA CON-
LA INTENCION DE MODIFICAR UN ASIEN TO O UNA INS-
CRIPCION EN PERJUICIO DE PARTICULARES Y DEL PRO
PIO FISCO FEDERAL Y ESTATAL.

ESTAS AFIRMACIONES TAL VEZ SERAN REPUTADAS; PE-
RO LAS HE FORMULADO CON CLARA CONCIENCIA DE MI-
CONDICION DE EMPLEADO DE ESTA INSTITUCION, COM-
LA FIRME CONVICCION DE QUE ALGO DE TODO LO ES -
CRITO AFLORARA; COMO UNA MODESTISIMA APORTACION-
AL DEVENIR DEL PENSAMIENTO JURIDICO QUE SIGA -
ESTA INSTITUCION.

BIBLIOGRAFIA

- 1).- CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil Español común y Foral Volúmen. T.II. Editorial Reus 1964.
- 2).- GOMEZ DE LA SERNA PEDRO, Ley Hipotecaria comentada y concordada con la Legislación Española y extranjera, Imprenta de la Revista de la Legislación Madrid 1862.
- 3).- GONZALEZ Y MARTINEZ GERONIMO, Derecho Hipotecario, Imprenta Maestre Madrid 1924.
- 4).- MANTILLA MOLINA ROBERTO, Derecho Mercantil Porrúa, S.A. México 1981.
- 5).- PETIT EUGENE, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional 1959.
- 6).- ROCA SASTRE RAMON, Derecho Hipotecario 7a. Edición, Casa Editorial Barcelona, 1979.
- 7).- COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad.
- 8).- Manual de Registro Público del Estado de México, Dirección General de Registro.
- 9).- CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral.
- 10).- BORJA MARTINEZ MANUEL, El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, ciclo de Conferencias, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- 11).- PALLARES EDUARDO, Diccionario de Derecho Procesal Civil.
- 12).- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Derecho Registral.

- 1).- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS - MEXICANOS.
- 2).- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE MEXICO.
- 3).- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
- 4).- CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE MEXICO.
- 5).- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.
- 6).- CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.
- 7).- CODIGO DE COMERCIO.
- 8).- LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES.
- 9).- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO-FEDERAL.
- 10).- LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.
- 11).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL DISTRITO - FEDERAL.
- 12).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE-MEXICO.
- 13).- LEY DE CORREDURIA PUBLICA.
- 14).- LEY FEDERAL DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
- 15).- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGA NIZACIONES AUXILIARES.
- 16).- LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PU-BLICOS DEL ESTADO DE MEXICO.
- 17).- LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PU-BLICOS DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ES-TADO.