

881309

12  
(2)



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
NUMERO DE INCORPORACION 8813-09

EFFECTOS JURIDICOS QUE CAUSAN LAS INSCRIPCIONES EN EL  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, Y SU  
ORGANIZACION.

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO.  
P R E S E N T A:  
MONTES OLVERA MARIA LUISA.

DIRECTOR DE LA TESIS: LIC. JUAN FERNANDO MARTINEZ  
DE LA VEGA.

REVISOR DE LA TESIS: LIC. JUAN ARTURO GALARZA.

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO. MARZO 1996.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

A la Memoria de mi Padre:

Gracias por todo tu apoyo, y por la oportunidad tan grande que me brindaste al darme una Licenciatura, ahora gracias a ti he logrado alcanzar esa meta, con todo mi cariño y respeto al Lic. Arturo Montes Medina.

Gracias Papá.

Tu Hija.

A Mi Madre:

Por el esfuerzo que nunca le  
podré pagar, y, por el afán de hacerme cada día  
mejor, dedicandote todos mis logros. Con todo  
mi agradecimiento y amor a la Profesora Má  
Mercedes Olivera Vda. de Montes.

Gracias Mamá.

Tu Hija.

Al Lic. Juan Fernando Martínez de la Vega:

Que con la luz de su sabiduría me iluminó el camino del saber, su dedicación y estudio, es el ejemplo que me propongo seguir para corresponder en mínima parte a las enseñanzas recibidas.

Gracias.

Con todo mi cariño  
y agradecimiento para  
Mercedes Gpe, Carmen Eugenia,  
Erika Alejandra y Arturo Jesús,  
Por su apoyo muchas gracias

Los Quiero.

A Michelle y a  
Kristel mis hijas por el tiempo  
que les negué por realizar el  
fin de mi carrera y el  
principio de mi vida  
profesional.

Gracias

Las Amo.

Dedicado a mis Amigos y Maestros  
por que siempre estuvieron dispuestos a  
a darme su apoyo.

Gracias.

Mã Luisa.

## C A P I T U L A D O

INTRODUCCION .....	I
I.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN MEXICO	
a) MEXICO COLONIAL .....	2
b) MEXICO INDEPENDIENTE .....	3
c) MEXICO CONTEMPORANEO .....	9
d) CRONOLOGIA Y REFORMAS AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO .....	14
II.- SUS DIVERSOS CONCEPTOS	
a) DENOMINACION .....	29
b) DEFINICION .....	30
c) FINALIDADES .....	36
III.- SISTEMAS DE ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
a) ORGANIZACION DE ACUERDO A LOS CODIGOS CIVILES:	
-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN .....	42
-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO .....	45
-LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL .....	46

b) REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD .....	54
c) OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO .....	73

V.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL

A) INSCRIPCION DE LOS DOCUMENTOS REGISTRALES .....	81
B) RECHAZO Y SUSPENSION DEL DOCUMENTO .....	94
C) RECURSO DE INCONFORMIDAD .....	98

V.- EFECTOS JURIDICOS QUE CAUSAN LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

a) EFECTOS JURIDICOS DE LAS INSCRIPCIONES .....	106
---	-----

CONCLUSIONES .....	117
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA.

## INTRODUCCION

La realización del presente trabajo tiene como fin analizar la evolución y la organización del Registro Público de la Propiedad y de comercio y su reglamentación jurídica, lo anterior se encuadra en lo ahora se conoce como Derecho Registral.

Desde tiempos antiguos ha existido la necesidad de saber quién era el verdadero titular de ciertos inmuebles, esto ha ido creciendo y modificando por diferentes aspectos como son el económico, social y principalmente el que más nos interesa el jurídico a medida que todo cambia y crece surge la necesidad de saber quién era el verdadero propietario para el caso de poder adquirir o vender el inmueble, esto trae como consecuencia proporcionar una publicidad respecto a la situación de inmuebles perfeccionando sus transmisiones por medios jurídicos para la seguridad de las personas interesadas.

Esto es que para llegar a la elaboración de una ley especial o una sección importante en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común tuvo

que pasar por cinco etapas muy importantes, esto es como nace una rama más en el Derecho Público y lo llamamos Derecho Registral.

En la antigüedad todo era muy rudimentario y la forma de transmitir las propiedades era de una forma muy sacramental esto daba una garantía ya que era publicar la titularidad de un derecho, esto sucedió en el Derecho Romano, después de un tiempo se establece el primer registro rudimentario con el fin de proteger a los futuros compradores, en este registro se inscribían los censos tributos e hipotecas, de esta manera el principal objetivo de este registro fueron las hipotecas primordialmente y los gravámenes por tal causa se le denominó "Derecho Hipotecario".

Otra de las etapas importantes de la materia en estudio, surge cuando el Estado tiene la necesidad de controlar la propiedad y se hace con fines catastrales y tributarios en esta etapa se le llamó "Oficio de Hipotecas".

Después de observar las etapas anteriores nos damos cuenta que el Registro Público todavía no adquiere este nombre y no se utiliza para los fines que en esta época tiene. Esto se da en las últimas etapas del Registro en la cual ya se propone como fin principal dar seguridad jurídica así como agilidad en la transmisión y estar correctos los gravámenes sobre los inmuebles, de esta manera se facilita el tráfico de inmuebles y el estado de gravámenes que éste contenga.

En su última etapa que es reciente el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad propiamente llamado así utiliza la tecnología y la computación para tener mayor captación de datos registrales y ofrecer a los interesados la información que requieran con mayor facilidad y rapidez, pues si esto no fuese tan importante el Registro Público de la Propiedad, tendría un atraso ya que resulta difícil la captación y la búsqueda de folios sería de esta manera muy lenta y pueda ser que hasta errónea.

Es así como nos damos cuenta que el Registro Público de la Propiedad, es uno de los últimos que nace con este nombre propiamente dicho, pues anteriormente surgió el Registro de Patentes y Marcas así como el Registro de Valores debidamente reglamentados. En el Código de Comercio expedido en 1889 que tiene ya más de un siglo, esto mengua la importancia y la finalidad que son propias del Registro de Comercio siendo que el anterior está supeditado y depende de la Dirección y Administración del Registro Público de la Propiedad, esto trae como consecuencia debilitar su personalidad y su carácter de Federal.

De esta forma como los antecedentes del Registro Público de la Propiedad vienen desde la época del Derecho Romano, y es hasta hace poco cuando el Registro Público tiene su reglamentación en el Código Civil del Distrito Federal en materia Común y el Registro Público se reglamentan se organizan y funcionan de acuerdo al reglamento interno del Registro Público de la Propiedad.

Es ahora cuando el Registro Público de la Propiedad funciona de tal manera que ofrece la publicidad que en tiempos antiguos se daban, también de la seguridad de los inmuebles y saber los gravámenes que haya tenido o tenga dicho inmueble, lo más importante es que cualquier persona interesada o tercero perjudicado puedan acudir al Registro Público de la Propiedad y pedir antecedentes de dicho inmueble éste a su vez tiene la obligación de proporcionar tales antecedentes o gravámenes así como expedir copias certificadas.

Al darnos cuenta lo que ha avanzado el Derecho Registral propiamente dicho desde la antigüedad hasta nuestros días, el motivo de éste estudio es saber su organización y lo que ha avanzado para hacer más rápidas las inscripciones y de qué manera están organizados para la guarda de estos instrumentos de vital importancia para los propietarios que acuden a estas oficinas con el fin de garantizar la protección de sus inmuebles y al momento de su adquisición saber si tienen un tipo de gravamen, Por lo que creo conveniente que debe establecerse la reglamentación

especial para llevar a efecto el lineamiento y organización del Registro, así mismo proponiendo un Registro Público Nacional.

Es importante tratar en este estudio desde qué momento surten sus efectos las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad por diferentes situaciones que se dan, no por el simple hecho de inscribirlos al Registro, sino por causas posteriores que ya analizaremos en su momento.

## CAPITULO PRIMERO

### I.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

- A) MEXICO COLONIAL
- B) MEXICO INDEPENDIENTE
- C) MEXICO CONTEMPORANEO
- D) CRONOLOGIA Y REFORMAS AL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

## CAPITULO PRIMERO

I.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO EN MEXICO.

Como punto principal analizaremos el devenir histórico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en nuestro país, así como también las codificaciones de manera cronológica de la materia en estudio.

Desde tiempos pasados se tuvo la necesidad de transmitir los bienes inmuebles y saber quién era su real poseedor, esto surge en la primera cultura de mayor trascendencia que se estableció en el Valle de México, fueron los Aztecas los cuales tiene la costumbre de transmitir sus bienes de generación en generación, por esta costumbre tan arraigada que tenían no dejan huella en este aspecto, No es sino hasta la época de México Colonial en la cual se dan los primeros rasgos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

#### A).- MEXICO COLONIAL.

Desde el momento en que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en el año de 1521, las leyes aplicables a la Nueva España y las Instituciones Jurídicas Españolas fueron transplantadas a nuestro país.

Surge la primera disposición que regula el Oficio de Hipotecas siguiendo una "instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda" dictada en España el día 31 de Enero de 1768, llamada instrucción de los señores fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, ésta consta de veintisiete puntos, no es sino hasta 1784 cuando entra en vigor a México con sus adaptaciones correspondientes, esto no tiene ningún cambio para nuestro País ya que se siguen aplicando las leyes Españolas, esta disposición se resume en una Real Cédula sobre anotaciones de Hipotecas completando las instrucciones de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, siendo publicada el 16 de

julio de 1798. (1)

**B).- MEXICO INDEPENDIENTE.**

Las cédulas reales que se mencionan y se aplican en la etapa colonial continúan aplicándose en esta nueva fase, como lo dispone el reglamento provisional político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822. En el artículo segundo se establecía lo siguiente en el cual se mencionaba: Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, ordenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821 cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las leyes, ordenes y decretos expedidos, o que se expidiesen en consecuencia de nuestra Independencia.

-----  
(1) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa, México, 1992

De esta manera con la creación de nuevas leyes y decretos el Derecho Español se separó paulatinamente del Mexicano como consecuencia de la Independencia, el régimen político de República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo, constituido el País en República Centralista, y siendo Presidente don Antonio López de Santa Anna, se dicta el 20 de octubre de 1853 una ley y arancel sobre el oficio de hipotecas. Este ordenamiento se refiere a la venta del anterior a particulares como "Oficio vendible y enajenable", el artículo 19 hace mención a que el oficio de hipotecas de esta capital se beneficiará para el erario público, rematándolo en almoneda a favor del mejor postor.

Otro de los artículos menciona que los derechos del oficio de hipotecas se cobrarán en lo sucesivo tanto a los particulares, comunidades, corporaciones, compañías sin distinción alguna con arreglo a un arancel, este consta de ocho artículos que tratan:

El primero, Registro de censos.  
Segundo, Cancelaciones.  
Tercero, Testimonios de gravámenes.  
Cuarto, Reconocimiento de títulos.  
Quinto, Búsquedas.  
Sexto, Séptimo y Octavo, Prevenciones generales.

En este último artículo menciona que el arancel se observará en todos los oficios de hipotecas de la República, y todas ellos estarán abiertos para el servicio público, desde las nueve de la mañana hasta las tres de la tarde de todos los días que no sean feriados.

Esto se resume, que el reconocimiento de que la propiedad del suelo, es un derecho que se deba ejercer en función de los intereses de la colectividad haciéndolo público, dentro de los moldes de la legalidad y el derecho modificando ampliamente el régimen del Derecho privado del cual emana la organización registral de la propiedad.

Tiempo después cuando México estaba constituido como República Federal se dicta un decreto en el estado de Veracruz, el día 3 de junio de 1861, el cual hace mención en su tercer artículo de lo siguiente:

ART. 32.- Cuando un escribano o un abogado que haya obtenido el fiat o título de escribano, quiera encargarse de los protocolos formados en algunas de las poblaciones a que se encuentre esta ley para hacer el despacho correspondiente, se les entregará bajo formal inventario. Este se conservará cuidadosamente en el Juzgado de la instancia para tenerlo presente siempre que vuelvan al mismo Juzgado los protocolos, como deberán volver, cuando el encargado de ellos muera, se ausente o renuncie al cargo.

Otro de los artículos que estaba contenido en este reglamento hace referencia a un punto muy importante, estos son los requisitos para

encargarse de los protocolos y así obtener el fiat para poder laborar como tal:

ART. 49.- El abogado que quiera encargarse de los mencionados protocolos... lo hará, siempre que el interesado acredite:

1.- Tener título de abogado expedido por autoridad competente.

2.- Ser la misma persona a quien contraiga el título cuando se trate de una que no sea bastante conocida.

3.- Haber cumplido la edad de veinticinco años.

4.- Haber enterado a la tesorería general de rentas del Estado, cincuenta pesos de derechos.

Surge un nuevo decreto el 4 de febrero de 1854, este ordenamiento establece como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y el de hipotecas, éstos debían ser establecidos en todas las cabeceras del Distrito, el artículo 21 hacía mención a ello.

ART. 21.- Siempre que el Supremo Gobierno o el de un departamento lo juzge oportuno, comisionará a un abogado o escribano para que visite determinados oficios, a fin de averiguar si los protocolos, libros o archivos están bien arreglados, conservados o cuidados, no estándolo se exigirá al funcionario encargado del despacho, una multa que no baje de veinticinco pesos, ni exceda de cien, sin perjuicio de lo demás a que hubiese lugar conforme a las leyes.

El artículo 22 menciona que los protocolos se abrirán cada año y se cerrarán de igual forma, esto es tanto para el oficio de hipotecas y las escribanías públicas.

C).- MEXICO CONTEMPORANEO.

En esta época no se ha logrado una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, como en otros países que si cuentan con una ley especial, en la República Mexicana este reglamento se encuentra regulado dentro del actual capítulo primero título segundo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común.

En México Distrito Federal en el año de 1853, se aprueba el decreto sobre el oficio de Hipotecas, sería el responsable inmediato de las operaciones relativas a este oficio, al ayuntamiento le correspondía la inspección y vigilancia; se estableció el arancel para el registro de censos, circulación, gravámenes y búsquas.

En el año de 1866, estaba ya preparado el Código Civil del Imperio Mexicano del cual sólo fueron aprobados y publicados los dos primeros libros, mismos que no tratan la materia Registral.

El Licenciado Benito Juárez el 29 de Noviembre de 1867, promulga la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, éste hacía referencia al oficio de hipotecas y establecía:

ART 60.- La oficina de Hipotecas de México, seguirá situado en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de Hipotecas.

Durante el gobierno del Lic. Benito Juárez, éste dio instrucciones para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano, labor realizada por el señor Justo Sierra O'Railly, tomando como punto de apoyo, los Códigos: Francés, el de Luisiana, Holanda, Rusia, Suiza entre otros, y de mayor importancia el proyecto del Código Civil Español, escrito por Don Florencio García Goyena.

La primera Comisión formada por el periodo anterior que estudiaba el proyecto fue en el año de 1861 a 1863, en que se suspendieron trabajos por causas de la intervención Francesa, en enero de 1866 durante el Gobierno del Emperador Maximiliano encomendó cuando se restauró la República que la misma comisión terminara el estudio del proyecto para su promulgación.

El proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano se componía del libro primero, "De las personas", el Segundo libro, "De los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones", el libro tercero no llegó a editarse en virtud de que el imperio fue derrocado; el libro cuarto, "De las sucesiones" estaba ya elaborado y listo para su corrección.

Siendo Presidente Don Benito Juárez el 28 de febrero de 1871 se expidió el reglamento del Registro Público ordenando la instalación de dichas oficinas en la capital de Tlalpan y en la capital del territorio de Baja California.

Cuando la República se restauró formada por una nueva comisión es revisado y aprobado por el Congreso de la Unión por decreto de fecha 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 19 de marzo de 1871, con el título de código civil del distrito federal y territorio de Baja California. La exposición de motivos de este código en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad menciona:

"Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adaptado por la comisión a fin de hacer mas seguros los contratos y menos probables la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles".(2)

En esta época el Registro dependía del Ministerio de Justicia, este reglamento estaba integrado por 86 artículos repartidos en cinco títulos denominados como sigue:

-----  
(2) Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California, México 1870.

Título primero, "De las oficinas del Registro Público de sus empleados y de los títulos que en ellas deben llevarse", Título segundo. "De los títulos a sujeción de inscripción", Título tercero. "De la forma y efectos de la inscripción". Título cuarto. "De la rectificación de los actos del Registro", Título quinto "De la publicidad del Registro".

El título vigésimo tercero del Código de 1884 se denominaba "del Registro Público de la Propiedad" y regulaba la institución del artículo 3184 al 3226, en sus cuatro capítulos denominados:

El primero, "disposiciones generales", el segundo, "De los títulos sujetos a registro"; el Tercero "el modo de hacer el Registro"; El cuarto "De la extinción de las inscripciones" .

D).- CRONOLOGIA Y REFORMAS AL REGLAMENTO DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio propiamente llamado así, para llegar a este reglamento, tuvo que pasar por varias etapas puesto que ya se regulaban todos los lineamientos para el Registro, pero éstos se reglamentaba dentro del Código Civil para el Distrito Federal, así como en otros Códigos de otras Entidades de la República Mexicana, a medida que se van reglamentando todos los lineamientos del Registro se extinguen y se modifican varios capítulos, tiene como fin principal que la materia en estudio quede bien estipulada, tanto con términos de legalidad, sanciones, obligaciones, instrumentos inscribibles, etc.,

De este modo surge el primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1921. cuando gobernaba en el Distrito federal Don Celestino Gazca, este reglamento constaba de 164 artículos, con 14 capítulos denominados como sigue: primero, "Del registro en general y del personal de la Oficina", segundo, "Secciones del Registro"; tercero,

"Libros del Registro"; cuarto, "De las inscripciones en general"; quinto, "Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones"; sexto, "De la rectificación de los actos del Registro"; séptimo, "De las inscripciones de la sección primera", octavo, "De las inscripciones de la sección segunda", noveno "De la sección tercera"; décimo, "de la sección cuarta"; décimoprimer, "Del archivo"; décimosegundo, "De la extinción de la inscripción"; décimotercera, "De las certificaciones"; décimo cuarto, "Del Departamento de entradas" .

Después del anterior reglamento surge un Código Civil de 1928, se realizó un proyecto por medio de una comisión, este fue aprobado y entró en vigor el 19 de Octubre de 1932, que en su exposición de motivos establecía:

"Se organizó sobre nuevas bases del Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos

jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico. Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero".

Este proyecto fue aprobado el 19 de septiembre de ese mismo año en que entró en vigor. La organización de este Registro se reguló en el libro cuarto, tercera parte, constaba de 46 artículos y 6 capítulos, denominados como sigue: primero, "De la oficinas del Registro"; segundo, "De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro". tercero, "Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir la inscripción", cuarto, "Del registro de las informaciones de dominio", quinto, "De las

inscripciones de posesión", sexto, "De la extinción de las inscripciones".

Surge tiempo después nro Reglamento el 21 de junio del año de 1940, donde el Lic. Lázaro Cárdenas quien fungía como Presidente de la República Mexicana, dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. La creación de este nuevo Reglamento fue porque el Registro Público tenía que funcionar como tal, pero carecía de un reglamento apropiado, es así, como surge la necesidad de expedir un reglamento que desarrollara los preceptos del nuevo Código y que diera a la oficina del Registro una organización y un funcionamiento de acuerdo a sus necesidades, Posteriormente se formularon tres proyectos y es, en el último, con la ayuda de un notario español el abogado José Castelló y Crescenciano Aguado, registrador que fue en Madrid, quiénes aportan su ayuda para ilustrarnos de qué manera se hacen en España las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.

Dicho reglamento contenía 149 artículos ordenados en 8 títulos, éste tiene funciones del

reglamento anterior de 1921, sólo se incluyen otras funciones para hacer éste más completo y reglamentar lo más posible sobre la materia, de esta manera, mencionaremos las nuevas disposiciones, en su título segundo menciona "Del registro de inmuebles", título tercero, "Del registro relativo a bienes inmuebles", título cuarto, "Del registro de personas morales", capítulo 19, "De las anotaciones marginales"; en la sección quinta, capítulo 19, "Del archivo y las certificaciones", 29 "De los índices"; Título séptimo, "De la ratificación de documentos privados"; Capítulo único, "De la sección sexta"; Título octavo, "De la oficialía de partes"; Capítulo único, "De la sección séptima".

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 15 de diciembre de 1952, no entró en vigor puesto que el Presidente Lic Adolfo Ruíz Cortines decretó la reforma al artículo 19 transitorio el cual disponía: "El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario oficial". Posteriormente el 28 de diciembre

de 1973 se modifica el artículo 3018 del Código Civil siendo actualmente el 3016, por medio de cual se reguló lo que ahora conocemos como aviso preventivo, entendiéndose por éste, cuando el Notario a su criterio o solicitud de la parte interesada da al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción, en favor del titular registral o sobre los gravámenes que tenga el inmueble o derecho a la libertad de los mismos.

Al momento en que es reformado el Código Civil del 3 de Enero de 1979, se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, éste hacía mención del establecimiento del Folio Real en substitución a los libros, esto fue con el fin de hacer mas rápidas las inscripciones de las fincas, ésto, facilitaba la búsqueda y la inscripción, ya que en un solo documento se conocía la situación de la finca, quién era su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas, éste incluía también a las personas morales y los bienes muebles. Otro punto importante de este Código trataba sobre el depósito de los testamentos ológrafos, éste se defirió del Registro

Público de la Propiedad al Archivo de Notarias pues ésta, es la institución más adecuada para llevar el control y depósitos de estos testamentos; así se crea el Boletín del Registro público para dar toda la información relacionada con el proceso registral, y se instituye el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Uno de los últimos Reglamentos del Registro Público de la Propiedad es el del 6 de agosto del año de 1988, el cual consta de 118 artículos divididos en tres títulos, los cuales se adentran más generalmente a las "Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral", y "Del Procedimiento Registral".

El nombre completo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como se conoce actualmente tiene su antecedente, cuando se crea el primer Código Nacional Mercantil, dictado por el que fuera Presidente de la República Lic. Antonio López de Santa Anna, denominado "Lares" ya que su redactor fué el Ministro de Justicia, Teodoro Lares, este constaba de 1091 artículos, y sólo 10 hacían referencia

a la materia, tenía sus características como son: que el registro se encontraba establecido en los tribunales mercantiles, de esta manera la inscripción es obligatoria para todos los comerciantes colectivos e individuales, de no hacerlo así, privaba a los accionistas para demandarse entre sí, las certificaciones de las anotaciones del registro, sólo podían expedirse por mandato judicial.

El 11 de diciembre del año de 1885, se dicta la primera Ley Especial sobre el registro de Comercio, que se regulaba en 18 artículos, no es sino hasta el 15 de diciembre de 1889, cuando fungia como Presidente de la República Don Porfirio Díaz, cuando se promulga el actual Código de Comercio, este entró en vigor al año siguiente y dentro de 14 capítulos establece las bases y organización del Registro de Comercio.

Actualmente se encuentra vigente el Reglamento del Registro Público de Comercio, publicado en enero de 1979, el cual regula al registro en 51 artículos, dos títulos, el primero, se refiere a la

organización y funcionamiento del Registro, y su capítulo segundo, hace referencia a los procedimientos para el registro.

De esta manera y como observamos con anterioridad nos damos cuenta, que el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público del Comercio cuentan con los mismos lineamientos, tanto para la organización del personal, funcionamiento y registro de los documentos, se diferencia, ya que el primero, no surte efectos en el momento de la inscripción, sino desde la celebración del acto, y el segundo, surte efectos desde el momento de la inscripción para el caso de disolución de Sociedades mercantiles y los accionistas puedan demandarse entre sí.

Desde mi punto de vista, sería necesario que los lineamientos, organización e inscripciones de los Registros, se reglamentaran de manera especial y separada de los Códigos correspondientes y de esa forma tuvieran sus Reglamentos especiales.

## CAPITULO SEGUNDO

### II.- SUS DIVERSOS CONCEPTOS.

- A) DENOMINACION
- B) DEFINICION
- C) FINALIDADES

## CAPITULO SEGUNDO

## II.- SUS DIVERSOS CONCEPTOS.

Desde la antigüedad ha existido el Registro Público únicamente con otros nombres e inclusive con otras funciones, de esta manera conoceremos su más remoto antecedente que fue en la época de la Biblia, en este tiempo la transmisión de las propiedades era de tipo sacramental, tiempo después, en Egipto, es en la que se han encontrado más rasgos de un posible Registro Público, ya que se tenían dos registros, el primero se llamaba Bibliozeke demosiön logo, estos eran archivos de negocios en el se conservaban las declaraciones desde 14 años de anterioridad que serian de base a la percepción de impuestos, y el segundo, hacia referencia a un archivo de adquisiciones la cual le denominaban la Enkteseon Bibliozeke, aqui se mencionaba la contratación inmobiliaria, así como la transmisión de derechos. Estos archivos probablemente se llevaban en orden alfabético y con los nombres de los propietarios, esto era un tipo de índices llamados Diastrómata, agrupando el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.

Nos remontamos al tiempo de Grecia en el cual, no existe mucho antecedente únicamente hacían públicos los muebles que estuvieran gravados, haciéndoles una publicidad elemental.

No es sino hasta la época de Roma, cuando existen realmente la transmisión de la propiedad con tres instituciones muy importantes las cuales eran:

La Mancipatio, este era un procedimiento comercial el cual tenía por objeto transmitir a los esclavos o animales de carga, éste se realizaba en presencia de cinco testigos y se usaba a la vez una balanza y un trozo de bronce, el adquirente golpeaba la balanza con el pedazo de bronce y pronunciaba las palabras solemnes, afirmando que hacía suya la cosa, si se trataba de un mueble, éste debía estar presente y si se trataba de inmueble había que simbolizarlo.(3)

La In Jure Cessio, éste realmente tenía un origen procesal, era un juicio ficticio, el Enajenante

---

(3) Morineau Iduarte, Marta. Derecho Romano. Ed. Harla, México 1987 pags.. 120-122

y el Adquirente comparecían en Roma ante el Pretor del tribunal y si se hacía en las provincias se presentaban ante el Presidente, el Adquirente, asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

La Traditio, éste consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada con la intención de transmitir la propiedad y de adquirirla ésta, tenía tres elementos importantes. (4)

- 1.- Intención del Enajenante de transmitir su propiedad,
- 2.- El Adquirente de adueñársela.
- 3.- Existencia de una cosa justa o eficiente de la transmisión.

Esto realmente era un contrato que se complementaba con la entrega física de la cosa, no es sino hasta la última etapa del Derecho Romano cuando se conoce la Constituto Posesorio, ésta era una nueva forma de transmitir la propiedad, ya que consistía

-----  
(4) Op. Cit.

en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica, no física, y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente, a esto lo conocían como un desplazamiento de la posesión jurídica, actualmente esto se encuentra plasmado en el artículo 2014 del Código Civil, éste dice, que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de la "traditio".

En otro país que fue muy importante para el nuestro, es España el cual viene a dar los antecedentes y lineamientos de nuestra legislación, las cuales estuvieron vigentes durante la Colonia y al inicio de México Independiente como se estudió anteriormente.

En el año de 1539 se le propone a Don Carlos I la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, sin embargo desde esta época se manejaba el término Hipoteca, realmente esto no tuvo gran trascendencia puesto que los títulos no se registraban.

En el año de 1768 es cuando se dicta la Instrucción de los Señores Fiscales, teniendo como ya

se mencionaba anteriormente la base principal para nuestro país, pero no es sino hasta el año de 1861, cuando se crea una ley hipotecaria, esta contenía 15 títulos y 416 artículos y fue su autor, Don Pedro Gómez de la Serna, quien en su exposición de motivos, manifestó que las leyes de Alemania, Las Ordenanzas Hipotecarias de Prusia del año de 1783, La ley de Ginebra, Suiza y la Ley Belga fueron su inspiración.

Por lo anterior tratado se puede decir que en todos los países de una manera u otra según su formación, tradición jurídica, costumbres y protección a la traslación de la propiedad inmueble, existen diferentes sistemas registrales que desde tiempos muy remotos ya era contemplado lo que ahora tenemos en estudio.

Por lo tanto el Registro Público del Comercio cumple con la necesidad de los comerciantes, como ya se mencionaba y son, la publicidad, la inscripción en las Cámaras de Comercio o de la Industria, Registro de patentes y Marcas, etcetera,... pero el medio más importante del que hablamos en este

trabajo es la inscripción en el Registro Público de Comercio.

Esta importancia se deriva de los efectos que la inscripción produce frente a terceros, el documento no inscrito es imponible, pues solo es válido entre las partes como lo establece el artículo 26 del Código de Comercio el cual dice:

los documentos que conforme a este código debieran registrarse, sólo producirán efectos entre los que otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en lo que le fueren favorables.

La legislación y el estudio del Registro Público de Comercio han sido descuidados por desgracia, sobre todo si se compara con el Registro Público de la Propiedad, en el que los estudios doctrinales son nutridos y su legislación es constantemente adecuada a los cambios económicos y sociales.

#### A).- DENOMINACION.

Como ya se mencionó anteriormente, por razones y necesidades de los diferentes países, es causa de que al Sistema Registral se le llame de diferentes maneras, tales como, Derecho Hipotecario, Derecho Públcitario, Inmobiliario y Registral.

Las nomenclaturas que se le han dado son por la época que han pasado y por las necesidades y costumbres para regular la posesión y tenencia de la propiedad. La causa de que se le llame Derecho Hipotecario es por que protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores.

Se le denominó también Derecho Inmobiliario esto fue por que sólo se hacía referencia a los bienes inmuebles y a la inscripción de algunos bienes muebles, tiempo después se le denominó Derecho Públcitario, esto fue por que únicamente publicaba quién era su real poseedor y si tenía gravámenes, sólo cuando ocurría esto, se hacía de manera pública. y por último el

nombre con el que actualmente se conoce y lo llaman diferentes autores, es el Derecho Registral, este nombre tampoco es correcto pues en la actualidad se conocen muchos tipos de registro, esto se puede prestar a una confusión con los interesados en inscribir sus bienes en el Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro tipo de Registro.

Por todo lo anterior estudiado yo considero que el nombre más correcto sería el de "Derecho del Registro de la Propiedad", es de esta forma como se abarcaría todo el concepto real de lo que conocemos como el Derecho Registral, sin posibles confusiones. y lo definiría de la siguiente manera: "Conjunto de normas de Derecho Público que regulan los derechos reales inscribibles, así como su constitución, transmisión, modificación y extinción y los efectos que produzcan contra terceros, así también la organización del Registro Público de la Propiedad".

#### B).- DEFINICION.

La Definición etimológica de la palabra registro viene del francés registre, y éste del bajo

latín *regesta*, "registro" tomado por femenino singular en baja época, cuando en realidad se trata de *regesta*, -orum, neutro plural sustantivo de *regestus* "anotar, inscribir por lo cual la palabra *regesta* significa "Las cosas anotadas". (5)

Desde el punto de vista jurídico lo definimos de la siguiente manera acción y efecto de registrar, operación de inscribir un acto, contrato o declaración de voluntad en los libros o instruidos a tal efecto. (6)

El vocablo propiedad su definición etimológica es la siguiente. Del latín *propietas* propiedad, derecho de posesión, sentido que se desarrolló en la época imperial, mientras que en la Roma Republicana significó solamente "Carácter particular", constituyendo un campo semántico del

-----  
(5) Couture J. Eduardo. Vocabulario Jurídico. Ed. Depalma Buenos Aires, 1976. pags. 511.  
-----

6) Op.Cit.

griego *ιδιότης* . La acepción de "Calidad necesaria para algo, carácter adecuado" se desarrolló en el francés moderno, *propietas*, es un derivado de *propius* "Propio" que es sin duda una contracción de *pro privos* "a título particular" de *privus particular privado*.

Desde el punto de vista jurídico lo definimos como Derecho de dominio, facultad de usar, de gozar y disponer de una cosa, no siendo contra las leyes o derecho ajeno. Los Romanos no definieron lo que es la propiedad, para ellos, fue el Derecho real por excelencia, confundiéndola con el objeto. Los antiguos romanos designaban a la propiedad *mancipium*, de *manu capere*, asir con la mano, que da la idea de una aprehensión material, después se le llamó *dominium*, que encierra una noción de señorío y, finalmente, en la época postclásica se la llamó *propietas*, y a su titular *propietarius*. (7)

A continuación daremos unas definiciones de lo que es el derecho registral, mal llamado así, desde el punto de vista de diferentes juristas en la materia.

-----  
 (7) Gonzalez Bravo, Agustin. Compendio de Derecho Romano. Ed. Pax. México. Rep Argentina. 1971. pag 60.

**GIMENEZ ARNAU.**

Conjunto de Normas a que deben sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

**RAMON MA. ROCA SASTRE.**

Aquél que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, sobre bienes inmuebles. en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales. (8)

**JOSE LUIS PEREZ LAZADA.**

Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas. (9)

-----  
(8) Gimenez, Ginau, Tratado de Legislación Hipotecaria, Madrid 1941.  
-----

(9) Roca Sastre, Ramón, Derecho Hipotecario, 7ª Ed. Casa Editorial S.A Barcelona 1979.

**JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ.**

Conjunto de normas que regulan los derechos - reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer. (10)

**PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.**

Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos. (11)

De esta manera observamos que en las definiciones anteriores se mencionan la constitución, modificación transmisión y extinción de los derechos

---

(10) González y Martínez, Jeronimo, Derecho Hipotecario, Imprenta de Estanislao maestre, Madrid, 1924.

---

(11) Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, 3ª Edición. Editorial Porrúa. S.A.

reales sobre los bienes inmuebles, así como la organización del Registro Público de la Propiedad y los efectos que puedan causar las inscripciones en éste.

Por lo anterior podemos señalar que el Derecho Registral es el "Conjunto de Normas de Derecho Público, que regula los derechos reales inscribibles, así como su constitución, transmisión modificación y extinción, y los efectos que produzcan contra terceros al igual que la organización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

Es importante mencionar también la definición del Registro Público de Comercio, y es así de manera legislativa en la menciona en el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de Comercio, define a este organismo de la siguiente manera:

El Registro Público de Comercio, es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en

relación con ellas, presisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

De esta manera y su concepto juridico podemos decir que el Registro Público de Comercio es una institución regulada por un conjunto de normas de derecho público que determinan su organización, el procedimiento de inscripción y los efectos publicitarios frente a terceros, tanto de las personas individuales y colectivas así como de sus hechos y actos inscribibles.

#### C).-FINALIDADES.

Las finalidades principales del Registro son: Dar una seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales, así como la posesión de bienes inmuebles, y de esta manera lo que se asienta en el Registro Público posee una legitimidad y fe pública esto, crea su apariencia jurídica.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio se distingue de todos los demás porque los actos que se inscriben en él, surten efectos y son oponibles a terceros, ya que otros registros por falta de inscripción, no trae más sanción que la administrativa.

El Registro Público de la Propiedad se distingue porque está regulado por una ley local, ya que cada Registro Público tiene su propio reglamento interno.

Las finalidades respecto al Registro Público del Comercio principalmente es que está regulado por una ley federal, ya que el artículo 73, fracción X de la Constitución señala como facultad del Congreso de la Unión, legislar en materia Mercantil, y por lo tanto sobre el Registro de Comercio.

En este Registro se inscriben a diferencia del anterior los comerciantes, personas físicas o morales, los hechos relacionados con ellos, así como la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles.

De esta manera y al analizar varios conceptos dados por diferentes autores sobre el Registro Público de la Propiedad, como se mencionó con anterioridad, podemos decir que el nombre más correcto sería el de "Derecho del Registro de la Propiedad" Esto es porque es un concepto muy completo.

El Registro Público de Comercio su finalidad principal es proporcionar seguridad jurídica, a través de la publicidad, sobre la existencia, capacidad y responsabilidad de los comerciantes, para su protección o la de los terceros, así mismo proporciona seguridad jurídica respecto a la propiedad, características y transacciones sobre buques o aeronaves.

En una gran Ciudad en donde se requiere de rapidez y certidumbre en las transacciones mercantiles, es necesaria una institución como lo es el Registro Público de Comercio, que informe fehacientemente a terceros, sobre la existencia y características de las personas morales, tales como el nombre, el objeto, la

duración y el capital. De no existir este reglamento sería muy difícil conocer en forma rápida y cierta las características de los comerciantes y el alcance de su responsabilidad.

La lentitud y los trámites burocráticos en la realización de las inscripciones de las transacciones comerciales, constituye un atentado a las finalidades del Registro Público de Comercio, pues provoca el retraso o ineficiencia y en algunos casos inseguridad jurídica.

### CAPITULO TERCERO

#### I.- SISTEMAS DE ORGANIZACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

##### A).- ORGANIZACION DE ACUERDO A LOS CODIGOS CIVILES.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERALEN MATERIA COMUN.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.

##### B).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

##### C).- OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO.

## CAPITULO TERCERO

## III.- SISTEMAS DE ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Como se ha citado en capitulos anteriores hemos dicho que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en sus más remotos antecedentes contaba con una organización muy sencilla, ya que el registro de los bienes o la transmisión de estos, era únicamente con un fin publicitario, ya que carecía de todos los lineamientos con los que ahora cuenta, su objetivo principal era sin duda, el ya mencionado. Como también ya hemos estudiado cuáles fueron los países en donde se puede decir que si tenían una organización mayor puesto que contaban con libros especiales, que contenían las inscripciones, así como de gravámenes, así como su real poseedor, de esta manera no era muy necesario que tuviera una organización muy complicada pues resultaba poco lógico.

Es en México en la época Colonial cuando surgen sus antecedentes y los primeros Registros en las cabeceras de distrito y en las entidades esto tiene como fin principal, un mayor control de los bienes, sus gravámenes y sus poseedores, al igual que una seguridad de los mismos para los particulares, esto como bien sabemos y lo mencionamos con anterioridad tiene su base principal en las leyes Españolas, pues éstas fueron transplantadas a nuestro país, es hasta ahora que el Registro cuenta con una organización muy completa pues así lo demanda la ciudadanía, al gozar de una seguridad jurídica de sus bienes, al inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad, así como también las Sociedades lo hacen para que surta efectos en caso de una disolución. Era lógico pensar que el Registro contaría con una organización tan completa pues la explosión demográfica ha sido tal que era necesario hacerlo, pues en la antigüedad todo era más sencillo y estaba manejado por actos sacramentales.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio cuenta con una organización muy completa, pues cuenta con varios departamentos muy importantes, pero aun así, el Registro, necesita mayor agilidad en

los trámites y en el manejo de papeles y libros, esto se lograría ahora con la alta tecnología con la que cuenta México para hacer todo tipo de trámites de una manera más expedita; con la ayuda de los micro films sería más rápido revisar libros y hacer las inscripciones por medio de las computadoras.

#### A).- ORGANIZACION DE ACUERDO A LOS CODIGOS CIVILES.

Actualmente los Códigos reglamentan lo referente al Registro Público de la Propiedad y del Comercio; desde luego el objetivo principal de la elaboración de este trabajo es dar la posible solución de que el Registro tenga su propio reglamento aunque así está establecido, debería ser anulado lo que contienen los Códigos y dejarlo plasmado únicamente en el Reglamento.

#### CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN.

El Código Civil para el Distrito Federal menciona en su título segundo llamado "del Registro Público", en su capítulo primero, hace referencia a la

organización del Registro Público, y en su artículo 2999 menciona: "que las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal."

En sus demás artículos hace referencia, muy poca sobre su organización, esto es, el Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento de esta institución.

El Registro será Público, de tal manera que, los encargados de éste tienen la obligación de permitir a los interesados o personas que lo soliciten, los folios del Registro Público, así como de expedir copias certificadas de las inscripciones que figuren en los folios del Registro.

En otro de sus artículos, menciona que el reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos necesarios, para el buen funcionamiento del Registro Público.

El Código en estudio, hace mención en uno de sus artículos referentes a la organización del Registro sobre las penas aplicables por delitos en los que pueden incurrir los encargados y los empleados del Registro Público, responderán civilmente por daños y perjuicios a que dieran lugar en los siguientes casos:

- 1).- Rehusen a admitir el título,
- 2).- Practiquen algún asiento indebido o rehusen a practicarlo sin causa.
- 3).- Retarden la práctica del asiento a que de lugar el documento inscribible sin causa.
- 4).- Cometan errores u omisiones en los asientos, y
- 5).- no expidan certificados en el término reglamentario.

Esto trae como consecuencia, la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios.

De esta manera, podemos decir que el Código Civil trata de manera general e importante al Registro Público, pues contiene lo esencial sobre la materia.

#### CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO.

El Código Civil para el Estado de México, si tiene una parte especial, en donde hace referencia al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su libro primero hace mención a lo que es su Estructura, Objetivo y Funciones, en el Capítulo primero habla de las disposiciones generales, en su artículo primero como en los subsecuentes dice, que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

Existirá un Registro Público en todas las cabeceras de los Distritos Judiciales del Estado, esto es igual en el Código Civil del Distrito Federal,

al igual que la organización del Registro y las sanciones respectivas, únicamente es diferente el Código Civil del Estado de México, como tiene incluido el Reglamento, lo hace más completo y habla de todo de una manera muy específica, es así que en el capítulo segundo hace referencia a la estructura y funcionamiento de la institución en estudio.

#### LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA

La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, tiene la facultad de llevar el Registro de la Propiedad federal, así como elaborar y manejar el inventario general de los bienes de la Nación, atribución que ejerce a través del Registro Público de la Propiedad Federal, dependiente de la Dirección de Control de Bienes Inmuebles y Zona Federal.

El control y registro de la propiedad inmueble federal es necesario para el mejor orden del

territorio nacional y formular programas para el mejor uso, explotación o aprovechamiento de dichos bienes, especialmente para fines de beneficio social.

El Registro Público de la Propiedad Federal estará a cargo de un Director y consta de tres unidades denominadas respectivamente como sigue,

- I.- De Control del Folio Real.
- II.- Análisis e inscripciones.
- III.- Inventario y Catálogo.

La Unidad de control del Folio Real, diariamente abrirá el Control de Entrada y Trámite, que consiste en el conjunto de hojas que contiene el extracto relacionado de la documentación que ingrese al registro durante cada jornada de labores, constando de un original y cinco copias. El control tendrá casillas cifradas en las que se asentarán el número de entradas del documento, número de registros asignado por la oficialía de partes, procedencia, naturaleza del asunto, ubicación del inmueble, nombre de la persona a

la que se le turna el documento, fecha de terminación del asunto y las observaciones procedentes.

Otro de los artículos menciona, que cada año el primer día de labores, se iniciará la numeración de entrada con el número uno, seguido del año a que corresponda, por ningún motivo deberá emplearse el mismo número para asuntos diversos.

El Folio Real se autorizará en los siguientes términos;

"Se autorizara el presente Folio Real para los asientos relativos al predio federal en él descrito"; a continuación se asentará la fecha, nombre y firma del Director del Registro Público de la Propiedad Federal. (12)

En la carátula del Folio Real, en el ángulo superior izquierdo debe parecer el Escudo Nacional, y la siguiente leyenda:

---

(12) Ley Organica de la Administración Pública Federal, Colección Porrúa, S.A. México 1986. p.p 894

"Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.  
Subsecretaría de Bienes Inmuebles y Obras Urbanas.  
Dirección General de Control de Bienes Inmuebles y  
Zonas Federal. Dirección de Registro Público de la  
Propiedad Federal", así mismo, se anotará el número  
registral, que será progresivo e inmutable. (13)

La unidad de control de Folio Real se encargará de entregar diariamente a la Unidad de Análisis e Inscripciones, la primera copia de control de entrada y Trámite formulado el día anterior, anexándole la documentación relacionada en el mismo, a efecto de que se analice y si es correcta su inscripción y reúne todos los requisitos procedentes, dentro de los cinco días siguientes se regresarán a la primera con las observaciones correspondientes en cada caso.

El registro de los bienes inmuebles de la Federación se llevará por el sistema de Folio Real, que consiste en una forma impresa, que debida en tres partes iguales entre sí, se copia y cuando no

(13) Ibidem

resulte mayor de 0.30 centímetros de ancho por 0.40 cm. de largo, cada una de las partes del Folio será de diferente color de manera que sea fácilmente distinguible.

El Folio Real constará de un original y una copia debidamente autorizada por el Director del Registro, a éste se le dará un orden progresivo, esto es, para tener un mayor control de clasificación interna. La copia deberá encuadernarse formando libros identificados por numeración progresiva seguida del año que le corresponda.

En caso de pérdida o deterioro de los ejemplares del Folio Real, se sacará copia del otro ejemplar para sustituirlo.

El Folio Real se dividirá en tres partes de diferente color, la primera parte será de color blanco y se registrarán todos los actos en los cuales se modifique, adquiera, transmita o extinga el dominio de la posesión del Gobierno Federal sobre los bienes inmuebles, los bienes inmuebles nacionalizados, los

expropiados a favor del gobierno, la venta de bienes inmuebles federales, con reserva de dominio.

En la primera parte que como ya mencionamos será de color blanco se dividirá en dos columnas, en la columna de la izquierda contendrá la fecha de inscripción y en la de la derecha se practicarán las inscripciones, expresando lo que a continuación se menciona:

Nombre de las partes que intervienen.

Naturaleza.

Situación y linderos de los inmuebles objetos de la inscripción o a los cuales afecta el derecho que debe inscribirse.

La segunda parte será de color rosa, y tendrá los mismos lineamientos que en el libro anterior teniendo sólo una diferencia, la cual es que en la columna de la derecha se practicarán las inscripciones

tratándose de hipotecas, la época en que se podrá exigir el pago de capital, así como el monto de los intereses, si es que los hay. En esta parte se registrarán los siguientes:

Los Titulos por los cuales se grave el dominio o la posesión, o en los que consten los derechos reales pertenecientes al Gobierno Federal sobre bienes inmuebles.

Los decretos presidenciales por los que se incorporen o desincorporen del dominio público de la federación determinados bienes inmuebles. Los Decretos Presidenciales de destino, cambio de destino o afectación de bienes inmuebles federales.

La tercera parte será de color azul claro y será de igual forma como los libros anteriores, pero en ésta se harán las siguientes inscripciones:

Inscripciones preventivas.

Demandas relacionadas con los bienes inmuebles federales,

Anotación de observaciones que resulten procedentes de cualquiera de las partes del Folio Real.

En el supuesto caso de que el Folio Real cual sea de los tres, antes mencionados, no fuere suficiente para contener los asientos que le correspondan, se le agragará una segunda parte numerada en una forma económica progresiva, conteniendo los elementos y datos necesarios, y en el supuesto caso de que las otras partes no fueran utilizadas por completo, el registrador se encargará de cancelarlas.

**B).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad está incluido en el Código Civil para el Estado de México en un capítulo especial, pero aun así está contenido en las disposiciones generales en el mismo. Sin embargo los cuatro primeros artículos hacen mención a lo que es el Registro, sus disposiciones generales y fines del Registro, al igual menciona, que en todas las cabeceras de los distritos judiciales del Estado, existirá una oficina del Registro Público de la Propiedad.

Otra de las cosas importantes que señala el reglamento es que las disposiciones de este reglamento son aplicables tanto para el Registro Público y tienen carácter supletorio para el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ya que se considera extensivas para el Registro de Crédito Agrícola, por cuanto su titularidad corresponde por ministerio de la Ley a los registradores de la propiedad. (14)

-----  
(14) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, México 1987.

En su artículo quinto hace referencia a la estructura del Registro Público y dice:

.....El Registro Público de la Propiedad se restructurará orgánicamente en la siguiente forma:

- I.- Dirección general.
- II.- Coordinación de los Registradores.
- III.- Departamento de Asistencia Pública.
- IV.- Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.
- V.- Archivo General de Notarias.
- VI.- Unidad de Apoyo Administrativo.
- VII.- Oficinas del Registro Público de la Propiedad. (15)

La coordinación de Registradores, los Departamentos, el Archivo General de Notarias y la Unidad de Apoyo Administrativo, estarán a cargo de un Jefe destinado por el Secretario de Gobierno, esto a

-----  
(15) Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México, Editorial Cajica S:A: Puebla, Pue. 1987.

propuesta del Director General y Subsecretario del ramo, esto es igual para los Registradores de la Propiedad y estarán a cargo de las oficinas ya mencionadas.

La organización del Registro Público podemos ver que está muy completa y por lo tanto necesita de Servidores Públicos para su mejor funcionamiento, dependiendo del presupuesto con que cuente el Registro, serán las personas que empleen, y así el mejor servidor, con mayor experiencia, el Director General lo nombrará Oficial Auxiliar. Todas las personas que laboren en esta institución serán responsables de daños y perjuicios causados por la falta de cumplimiento de las obligaciones que señalan el Código Civil como el Reglamento para la institución.

#### DE LA DIRECCION GENERAL.

Los requisitos necesarios para ser Director General o Jefe de Registradores, ya se han mencionado con anterioridad, pero no está de más señalarlos por segunda vez, y son los siguientes:

I.- Ser Ciudadano del Estado y haber cumplido veinticinco años de edad.

II.- Ser Licenciado en Derecho debidamente registrado, con un mínimo de dos años de practica en el ejercicio de la profesión, pero es aquí donde existe una excepción, el Jefe de la Unidad de Apoyo Administrativo contará además con un título relativo a alguna de las ciencias económico-administrativas y satisfacer el mismo término de experiencia en su campo.

III.- Ser de reconocida solvencia moral.

Al Director General, le corresponde planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarias, conforme a los ordenamientos de la materia.

Al Igual que en todas las instituciones el Director también tiene obligaciones, una de ellas es ejercer su cargo en todo el territorio del Estado y al igual asumir la dirección general del Registro Público de Comercio. También autorizará los libros con su firma la primera y la última de las hojas de los respectivos libros, indicando oficina, sección, libro y volumen al que serán destinados, lo mismo será para los protocolos notariales.

Es importante señalar que otra de las obligaciones del Director, es estar actualizado con el sistema registral, así como dictar las disposiciones necesarias para la pronta inscripción de predios que no estén incorporados al sistema.

También será el Director General quien tenga la obligación de ver la reposición y restauración de libros y documentos deteriorados, destruidos o extraviados, de acuerdo con los datos que se tengan en el Registro o con las personas interesadas.

Sus facultades son las siguientes,

I.- Proponer al Secretario de Gobierno por medio del Sub Secretario del ramo, los ascensos y remociones del personal tanto de la Dirección General y de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

II.- Girar instrucciones y circulares para informar la práctica registral en el Estado, así como la prestación del servicio a cargo del Archivo General de Notarías.

III.- Agilizar las actividades en todas las oficinas registrales..

IV.- Resolver los recursos que previene este reglamento.

V.- Proponer en casos necesarios, el otorgamiento de los subsidios para el pago de derechos de inscripción en el Registro Público.

VI.- Autorizar definitivamente los instrumentos públicos que regularice el Archivo General de Notarias.

#### COORDINACION DE REGISTRADORES.

Denominado capitulo cuarto, menciona lo referente a la Coordinación de Registradores, sus principales obligaciones son:

I.- Auxiliar al Director General en las funciones propias de su cargo, así como en las que el Director le encomienda.

II.- Organizar y Desarrollar el buen funcionamiento de las actividades de las oficinas registrales..

III.- Representar al Director General cuando éste así lo disponga, ante los registradores y en actos relacionados con el aspecto estadístico y de automatización de la función registral.

Sus principales facultades son: diseñar y mantener en operación los sistemas de control que se hagan necesarios para una correcta evaluación de las oficinas registrales., determinar los avances alcanzados en los planes y programas informando su resultado al Director.

Para lograr un mayor avance en el sistema registral, se propone al Director General junto con el Departamento de Asistencia Técnica para que se hagan las modificaciones correspondientes al sistema tanto en lo administrativo, como en el técnico-jurídico para lograr una mayor eficiencia.

## ASISTENCIA TECNICA.

En el capítulo siguiente se menciona lo referente al Departamento de Asistencia Técnica, teniendo las siguientes obligaciones más importantes, primordialmente auxiliará al Director en la elaboración de planes y proyectos de índole técnica; y proporcionar la misma asistencia a los Titulares de las oficinas registrales, de tal forma podrá proporcionar de manera gratuita ayuda a los usuarios del servicio, menos en el caso de obligaciones fiscales, también estará a cargo de practicar las visitas que ordene su superior a las oficinas registrales y observar su funcionamiento, Tendrá contacto con personas que pertenezca a los organismos públicos y privados que guarden relación con la función registral.

Las facultades del Jefe del Departamento de Asistencia Técnica primordialmente son: Representará en juicio a los registradores, cuando el caso se ventile en tribunales de la Capital del Estado, también tiene la facultad de velar por el buen nombre de la

Institución, proponiendo al Director las medidas que él estime necesarias para la buena relación, entre el personal del Registro y entre éste y los particulares.

#### DEL DEPARTAMENTO DE REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES.

Por otra parte está el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles. El Jefe de este departamento tendrá las obligaciones de que, el Director General estime convenientes como son: aparte de cumplir las disposiciones dictadas por el Director tendrá que intervenir en los procedimientos tendientes a la titulación e inscripción de los inmuebles del Gobierno del Estado y sus órganos auxiliares, también deberá elaborar y promover programas dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al Área registral.

Asesorar a particulares y asociaciones de colonos, en los procedimientos dirigidos a la titulación de inmuebles, también participará por

órdenes superiores en los análisis y procedimientos tendientes a la inscripción de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de áreas y predios, así como representar al Director General en actos de organismos relacionados con la regulación de la tenencia de la tierra y con el planteamiento, ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Sus facultades son solamente dos y son las siguientes:

I.- Coordinar con el Director General las actividades del Departamento a su cargo.

II.- Propondrá al Director los sistemas de trabajo para la realización de los fines del Departamento.

ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS.

El Archivo General de Notarías, El jefe de este tendrá las siguientes Obligaciones.

I.- Auxiliar al Director del Registro Público en las funciones designadas por la Ley Orgánica del Notariado y su respectivo reglamento.

II.- Supervisará y Controlara la entrega y recepción de los protocolos, apéndices, índices, sellos y demás documentos relacionados con la función notarial, haciendo los respectivos formularios.

III.- Expedirá los testimonio, así como las copias simples y certificaciones de las escrituras y actas contenidas en los protocolos o apéndices depositados en el archivo, esto es a petición de los notarios o parte interesada acreditando su interés legítimo, o cuando así lo ordene la autoridad competente, previo el pago de derechos respectivos.

IV.- Integrar y mantener actualizado el índice general de los testamentos que se otorgan o depositen ante notario, e informar su existencia a las autoridades judiciales y notarios que lo soliciten.

V.- Representará al Director General cuando éste así lo disponga, en actos relacionados con el Archivo General de Notarías.

Las Facultades son las siguientes:

I.- Acordará con el Director General las medidas necesarias para su debida custodia, conservación y mantenimiento de la documentación depositada en el Archivo.

II.- Propondrá al Director los programas y procedimientos que permitan mejorar la prestación de los servicios encomendados al archivo.

**UNIDAD DE APOYO ADMINISTRATIVO.**

La Unidad de Apoyo Administrativo tendrá las siguientes obligaciones, tales como formular el proyecto del presupuesto anual de la institución en consulta con los Titulares del área y los registradores de la propiedad, sometiéndolo a la aprobación del Director General para su correspondiente integración al presupuesto global de la Secretaría de Gobierno.

Llevará los estados contables de la Dirección General y de sus oficinas, coordinándose con las dependencias gubernamentales relacionadas con el ejercicio presupuestal, esto es conforme al Director General.

Tendrá un registro y control de las operaciones financieras realizadas, así también por ordenes del Director realizará la plantilla de servidores públicos adscritos a la Institución, formulando las altas y las bajas del personal, en lo relacionado con el personal también informará al

para el desarrollo de sus funciones, estableciendo un sistema de suministros internos.

Formular y controlar los inventarios de libros, apéndices y documentos del registro, así como del mobiliario, equipo y útiles de trabajo.

Atender la encuadernación de apéndices y documentos, restauración y reposición de libros del Registro Público de la Propiedad.

En general su función se desarrolla en las actividades inherentes al área de su competencia, observando en todos los casos las instrucciones del Director General, así como las normas y políticas y procedimientos establecidos en la administración pública estatal, tanto de recursos humanos, materiales, presupuestales y financieros.

Facultades del Jefe de la Unidad de

Apoyo:

En general su función se desarrolla en las actividades inherentes al área de su competencia, observando en todos los casos las instrucciones del Director General, así como las normas y políticas y procedimientos establecidos en la administración pública estatal, tanto de recursos humanos, materiales, presupuestales y financieros.

Facultades del Jefe de la Unidad de Apoyo:

I.- Proponer al Director las mejoras necesarias para la buena administración del Registro.

II.- Proponer al Director los ajustes pertinentes de tipo presupuestal para tramitar las autorizaciones.

III.- Practicar visitas para verificar la existencia y conservación de los bienes sujetos a su control, así como para resolver y conocer las

necesidades de cada una de las dependencias de la Dirección General.

#### **OFICINAS REGISTRABLES.**

Son Obligaciones del Registrador:

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones que se hagan, así como de las certificaciones que se expidan, autorizando unas y otras con su firma.

II.- Para los efectos del inciso anterior, revisar los documentos presentados y ordenar o denegar la inscripción o anotación solicitada.

III.- Formular de acuerdo a la ley las cotizaciones de los derechos que se causen por la prestación de los servicios.

IV.- Firmar las constancias que se inserten en el original y duplicado del testamento

ológrafo, y desempeñar las demás funciones de acuerdo al capítulo correspondiente en el Código Civil.

V.- Mantener el orden, puntualidad y eficacia en las labores que se les encomienden.

VI.- Remitir dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes a la coordinación de registradores, un informe completo de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir a las autoridades los informes que les soliciten.

VII.- Firmar la correspondencia de la oficina.

#### Facultades Del Registrador:

I.- Dictar las medidas necesarias para el mejor funcionamiento de la oficina a su cargo.

II.- Fijar el horario que será de por lo menos tres horas diarias, en que el público tendrá

acceso a los libros del registro, dictando las medidas necesarias para la conservación de los libros.

III.- Autorizar los permisos eventuales de los servidores públicos adscritos a su oficina, para dejar de asistir a sus labores por causas justificadas.

IV.- Proponer sanciones o medidas disciplinarias, así como modificaciones al sistema registral con la propuesta hecha al Director General.

#### DE LOS SERVIDORES PUBLICOS ADSCRITOS A LAS OFICINAS REGISTRALES..

Son Obligaciones del Oficial Auxiliar las siguientes:

I.- Suplir al registrador en faltas temporales que no excedan de quince días.

II.- Tener a su cargo la custodia y guarda de los libros y Apendices del registro, así como también de los índices.

III.- Autorizar que se expidan las certificaciones solicitadas.

Obligaciones de los servidores públicos adscritos a las oficinas registrables.

Asistirán con puntualidad a la oficina y permanecerán laborando todo el tiempo señalado como horario de trabajo, ser amables con las personas que acuden a esta institución, vigilar que la consulta de los libros se haga con el mayor cuidado y probidad para su conservación.

#### C).- OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO.

La Obligatoriedad del Registro como fue mencionado en el Primer Congreso Nacional de Derecho

Registral, en el cual fue aprobado, mencionaban los grandes maestros en la materia de Derecho Registral, en primer lugar y como exponente y organizador de este congreso al Lic. Guillermo Colín Sánchez, quien fungía como Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En ese congreso se discutió sobre la obligatoriedad del Registro, éste, debe ser así para que realmente surta todos sus efectos, tanto declarativos como constitutivos, y de esta manera que el Registro esté actualizado y todos los propietarios estén inscritos en él para tener una mayor seguridad de sus bienes y de los gravámenes que pudiesen llegar a tener.

De tal manera se busca establecer una obligatoriedad en razón de la seguridad pública y del interés mismo de los particulares, las autoridades podrían hacer esto, de una manera coercitiva, con el único fin de que se actualice el Registro, únicamente para el beneficio de los interesados.

Es por lo que se considera que la inscripción de los bienes en el Registro Público debe ser como se dijo con anterioridad de una manera obligatoria, de esa forma surte los efectos correspondientes tanto a Titulares como a posibles terceros, esto, como ya lo estudiamos no repercute en el acto sea cual fuere, pues de todas formas surte efecto a excepción de las Sociedades Mercantiles.

El fin a seguir es que el Estado este al corriente de todos los muebles, inmuebles tanto Particulares como Federales; así como de las Sociedades Mercantiles que estén debidamente inscritas en el Registro Público de Comercio, para tener la seguridad de que la Sociedad no es fraudulenta.

#### CAPITULO CUARTO

##### IV.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

A).- INSCRIPCION DE LOS DOCUMENTOS REGISTRALES.

B).- RECHAZO Y SUS PENSION DEL DOCUMENTO.

C).- DOCUMENTO DE INCONFORMIDAD.

## CAPITULO CUARTO

### IV.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

La materia en estudio como sabemos, pertenece al Derecho Civil, éste, regula situaciones sobre las personas tales como: el matrimonio, sucesiones testadas e intestadas, nacimientos etc., pero esta materia también regula lo referente a la propiedad y los medios de adquirirla, los bienes, la posesión, transmisiones, efectos, contratos etc.,

Es necesario observar un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de esta manera, los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos. para llegar a nuestro objetivo de este capítulo se hace necesario conocer los siguientes conceptos.

**CONCEPTO DE PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

El procedimiento, en orden al Registro Público de la Propiedad es: Conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad Registral. (16)

Los actos, formas y formalidades a que hacemos referencia, tienen su fuente inmediata en el Código Civil, y la mediata, en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, todo esto se reúne con el único fin de que, se puedan producir sus efectos jurídicos y plenos.

---

(16) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, México 1989.

El fin principal de que se instituya el procedimiento del Registro Público, es para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma, a través de un instrumento público autorizado por el Notario; esto quiere decir que, en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y por lo tanto la protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

De tal forma se observa que el Procedimiento Registral con todas las formas y formalidades que ya se mencionaron vienen a proteger a los poseedores de los bienes inscritos en el Registro Público proporcionando una seguridad jurídica y produciendo todos sus efectos contra terceros.

#### OBJETO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El Procedimiento del Registro Público de la Propiedad tiene un objeto:

Se puede decir que el objeto es aquella cuestión sobre la cual versa el procedimiento, esto es, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para los efectos registrales.

De tal manera, es importante la inscripción en el registro para llenar todas las formalidades de cualquier acto inscribible y cumplir con el objeto a seguir. Llenar de cualquier forma los requisitos y que sea todo conforme a la ley.

#### FINES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Dando lugar a los fines queremos hacer referencia al resultado y efectos que pueden causar la anotación o la inscripción en el Registro Público. Sus

fines principalmente se clasifican en dos; Principales y Accesorios.

De tal manera los fines principales se clasifican en mediatos e inmediatos.

1.- El fin principal inmediato, consiste en la publicidad del acto jurídico, ésta se logra con la inscripción en el libro o folio correspondiente.

2.- El fin principal mediato, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, esto es mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que otorga la ley.

Una vez que hemos analizado estos conceptos podemos ahora sí, introducirnos a nuestro capítulo pendiente a desarrollar.

#### A).- INSCRIPCIÓN DE LOS DOCUMENTOS REGISTRALES.

En el título tercero del reglamento del Registro Público de la Propiedad hace mención al procedimiento registral, de tal manera en su artículo 32 establece lo siguiente:

" El Servicio Registral se inicia ante el Registro Público de la Propiedad con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla, para los efectos que menciona el artículo 18 de este reglamento." (17)

---

(17) Reglamento del Registro Público de la Propiedad, México 1987

Los efectos que se mencionan con anterioridad son los siguientes: primeramente, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; en segundo lugar, tenemos como medio de control del documento, al que se le otorga el número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento.

Al hacer referencia a la prelación se dice que surge del principio registral que dice: "El primero en Registro es primero en Derecho". Por tal razón se asienta el número de entrada en la solicitud así como la hora, minuto y fecha en que el documento ingresó al registro. En el supuesto caso de que concurren dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad, así lo dispone el Código Civil.

De tal forma que los efectos de inscripción comienzan a surtir desde que ingresó el documento al Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, la solicitud deberá satisfacer ciertos requisitos, esto se ratifica en el artículo 19 de dicho reglamento el cual dice:

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

I.- Nombre del solicitante.

II.- Ubicación del inmueble, identificación del dueño, en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate.

III.- Naturaleza del acto, y

IV.- Observaciones.

Aunque el reglamento no lo menciona, existe el presupuesto de que se anoten los antecedentes registrales de la propiedad, y por seguir en un sistema de prepago de derechos de registro, la cotización y comprobante de pago de éstos.

El artículo siguiente menciona los elementos que se irán agregando tales como:

I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo. La numeración se iniciará cada año del calendario, de tal forma que ese número no se pueda repetir, salvo que se trate de un sólo instrumento.

II.- La fecha y número de presentación;

III.- Área a la que se turne el Documento;

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento;

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y

VI.- Observaciones.

Una vez satisfechos los requisitos de la solicitud, se turna al Area correspondiente, el registrador que recibe el documento deberá examinar si éste se refiere a los registrales señalados en el artículo 3005, si se trata de actos que vienen de otra entidad federativa o del extranjero, verificará en cuanto a su contenido sea registrable, en el caso de que sean extranjeros también verificará que estos están debidamente traducidos por peritos oficiales, legalizados y protocolizados ante Notario.

También revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación, comprobará que el número de entrada de la forma y del documento sea el mismo, así como también los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado; que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún tipo de gravamen o limitación, así mismo se verificarán los datos de los otorgantes y que el solicitante sea persona autorizada.

El primer párrafo del artículo 301a dispone que la solicitud del certificado de libertad de gravámenes surte efectos desde el primer aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando ofrezca la siguiente información:

- I.- Nombre de los contratantes,
- II.- Operación y finca de que se trate, y
- III.- Antecedente Registral.

El registrador deberá hacer constar la fecha en que se presentó la solicitud en la parte de anotaciones preventivas del Folio Real, o marginalmente si el asiento no existe en los libros. Esta nota tiene vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

No obstante la utilidad que representa el certificado libre de gravámenes, y puesto que las funciones del Registro Público de la Propiedad son potestativas y no obligatorias, de esta manera se puede

otorgar una escritura sin haber obtenido previamente dicho certificado.

En el Registro público de la Propiedad se encuentran los siguientes índices:

- 1.- Índice de inmuebles.
- 2.- Índice de muebles, e
- 3.- Índice de personas morales registradas.

Ahora bien, para bienes inmuebles, se llevará un índice por persona y otro por fincas. En el primero se anotarán las personas Titulares de un derecho real o de posesión de bienes inmuebles. En el segundo existe la problemática de que en ocasiones las fincas se encuentran inscritas por lote y manzana y no por número oficial, situación que dificulta su búsqueda.

De la calificación del documento se pueden dar dos supuestos, estos son los siguientes: que se inscriba el documento y por lo tanto se pone a disposición del solicitante, o el otro supuesto es que se niege la inscripción.

En el libro primero se inscribirán, lo referente a la matrícula de los comerciantes individuales, Constituciones, reformas, fusiones, transformaciones, disoluciones y liquidaciones de Sociedades Mercantiles.

En el libro segundo o segunda parte del Folio Mercantil se asientan los siguientes: Emisión de obligaciones, hipotecas industriales, los demás actos o contratos inscribibles que no se destinen a otro libro.

En el tercer libro o tercera parte del Folio Mercantil se describen, declaraciones de quiebra o suspensión de pagos, embargos, sentencias y providencias judiciales.

En el Registro Público de Comercio son objeto de inscripción los comerciantes individuales, las Sociedades Mercantiles, así como los hechos y actos jurídicos que se relacionen con ellos:

I.- Los Comerciantes Individuales:

- a).- Su matrícula o nombre comercial.
- b).- Clase de comercio, giro o operaciones a que se dedique.
- c).- La fecha en que deba comenzar, haya comenzado o en su caso la de terminación de operaciones.
- d).- La autorización que haya dado un cónyuge al otro cuando esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal, para hipotecar o gravar los bienes de la sociedad o los propios, cuyos frutos o productos correspondan a la sociedad.
- e).- Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a las mismas.

II.- Sociedades Mercantiles:

- a).- La constitución de la Sociedad y sus elementos esenciales, tales como el nombre, el domicilio, la duración, la nacionalidad y el objeto.
- b).- La fecha en que haya de comenzar o ya lo haya hecho.
- c).- La reforma del estatuto Social,

d).- La fusión y transformación, rescisión parcial, disolución o liquidación de la sociedad.

El contenido de la inscripción será en una hoja de inscripción en la cual se anotará el nombre y domicilio del comerciante, la clase de comercio a que se dedica, la fecha de iniciación de sus operaciones y la especificación de las sucursales en caso de que las tuviere.

Todos los que se inscriban en el Registro o que inscriban cualquier documento cuyo registro es necesario, se puede dar el caso de que ésta no se realice, por falta de alguno de los datos exigidos para su inmatriculación.

En el supuesto caso de se omita la inscripción al registro, éstos sólo producirán efectos entre los que lo otorguen, pero no podrá producir

perjuicio en tercero alguno, sin embargo éste sí podrá aprovecharlos en los que le fueren favorables.

Se puede decir que el Registro actualmente es muy poco eficaz, la mayoría de los comerciantes individuales no está inscrito y tampoco lo están gran número de los actos cuya inscripción es obligatoria, ello es debido, por una parte a lo dudoso y tardío de las sanciones, además de muchos actos que afectan al público no son solamente de forzosa inscripción, pero ni siquiera pueden ser inscritos: Traspasos de negociación, prendas o embargos sobre ellas, etc.,

Así como medio legal de publicidad, debe reconocerse que el registro no es suficiente para hacer llegar a conocimiento de terceros que en ello tengan interés, los hechos o actos jurídicos en él inscritos, incluso puede crear una falsa confianza en los que contratan ateniéndose a los datos del Registro obtenidos, y que, no pudiendo seguir, día a día, el movimiento de inscripciones, ignorarán las que se hagan en contra de las primitivas, para venir a conocerlas cuando ya

han caído en el lazo tendido a su buena fe, contratando, por ejemplo, con quien era representante de un mercader, pero que ya no lo es en el momento de contratar.

De tal manera debe tener una reorganización, que debe ser con las bases siguientes:

a).- Inscripción obligatoria de todos los comerciantes; sancionar a los omisos, y exigirles para sus relaciones con las autoridades comprobante de la inscripción.

b).- Facultad de solicitar la inscripción de documentos a todos los interesados, y también a los funcionarios que en ellos intervengan.

c).- Responsabilidad personal de quien, debiendo hacer la inscripción de un documento que omitiere.

d).- Registro de negociaciones, y especialmente de los actos que las afecten; venta, hipoteca, prenda o embargo.

e).- Publicidad en periódicos de circulación general de algunas de las inscripciones en el Registro Público.

#### B).- RECHAZO Y SUSPENSION DEL DOCUMENTO.

Así mismo, si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado, se turna al Área jurídica del propio Registro, esto se publica en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, a partir de esa publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación efectuada, en este caso, el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables, en caso de que no lo sean será denegado. (18)

---

(18) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Editorial Porrúa, México 1992.

El propósito de que el documento se turne a la oficina jurídica, es con el fin de que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación, si al término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos ni interpone el recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo el pago de los derechos correspondientes puede ratificarlo, quedando sin efecto tanto el asiento como la nota de presentación, en caso de que los documentos no se retiren dentro de los 30 días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta Oficial, se remiten al Archivo General del Departamento del Distrito Federal.

Si el interesado en el plazo de diez días manifiesta su inconformidad con la resolución suspensiva o denegatoria del registrador confirmada por el Área jurídica, el servidor público que conozca del asunto de entrada al recurso de inconformidad y turna el documento al Director del Registro, ordenando se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043, fracción V del Código Civil, el recurso se interpone de manera escrita dentro de los cinco días

hábiles del plazo antes mencionado, o de manera oral en cualquier momento de dicho plazo. Esta inconformidad es una instancia que resuelve el Director del Registro; si la resolución es favorable se da por terminada.

En el caso anterior el Director se lo notifica y se lo remite al registrador para su inscripción, en caso contrario, el documento se pone a disposición del solicitante, previa la cancelación de la nota de prevención por el Área jurídica, dejando a salvo su derecho para solicitar al juez competente su inscripción.

Una vez que la operación quedó inscrita en el Folio Real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del Registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el Registrador, posteriormente se envía a la oficialía de partes, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.

De tal manera y siguiendo los lineamientos que regula el Reglamento del Registro Público de la Propiedad es importante tener en cuenta que el Código Civil para el Estado de México, advierte que se denegará la inscripción o anotación en los siguientes casos:

1.- Cuando el título presentado no es de los que deban inscribirse o anotarse,

2.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley,

3.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes,

4.- Cuando el contenido del documento sea notoriamente contrario a las leyes Prohibitivas o de interés público.

5.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez,

6.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro,

Por lo cual, es considerablemente importante y necesario que, desde el momento que sea calificado el documento, si carece de algún requisito, desde ese momento debe denegarse la inscripción, si la inscripción se efectuó a pesar de que el contenido del documento es notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o de interés público, será nula, esto es porque si el Registro Público como institución jurídica está, en todo y por todo regido por el principio de legalidad, por lo tanto no es factible que se convierta en instrumento de ilegalidad.

**C).- RECURSO DE INCONFORMIDAD.**

En todo procedimiento, del tipo que sea, es hasta cierto punto explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurre en error, ya sea por inexacta aplicación a la ley, falta de aplicación de ésta, o

bien que se actea de mala fe, con lo cual resultan gravemente lesionados los intereses protegidos.

En el procedimiento del Registro Público de la Propiedad, los recursos son medios establecidos por la ley, por medio de los cuales, el afectado con algún acto manifiesta su inconformidad para que examinado de nueva cuenta por el registrador o por el Director de la Institución, por una autoridad administrativa superior, o por un Órgano Jurisdiccional, y de acuerdo con la naturaleza del acto de que se trate,

El objeto del Recurso, es la resolución dictada por el titular de la función registral y con la cual se inconforma el promovente.

Su fin principal, es la revocación en todo, o en parte de la determinación del registrador, para así lograr la realización de lo solicitado.

El Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal establece el derecho a inconformarse

con la determinación del registrador para rectificar alguna inscripción, lo mismo que a falta de acuerdo del interesado y el registrador en corregir un error de concepto, el derecho también de acudir ante los órganos jurisdiccionales competentes. El Reglamento del Registro Público del Estado de México, consagra el derecho a recurrir a los actos del registrador.

Son objeto de inconformidad, la negativa de admitir el documento o solicitud en la oficialía de partes, la calificación fiscal, la calificación registral, la negativa a inscribir o anotar el acto, la negativa a obsequiar cualquiera de las certificaciones solicitadas, la negativa para consultar libros o legajos o cualquier otro documento de los que integran el archivo, la negativa del registrador para hacer las rectificaciones de los errores materiales o de conceptos cometidos al llevar a cabo anotaciones o inscripciones en los términos previstos por la ley.

Las personas que tienen capacidad para inconformarse con las resoluciones registrales, las

personas a cuyo favor se hubiere de practicar la anotación, inscripción, certificación o de consulta de algún libro o documento correspondiente al Archivo del Registro, la tercera interesada en los aspectos mencionados, el Ministerio Público, cuando de acuerdo con sus facultades legales se dañen los intereses que representa con algún acto emanado del Registro, y por último el Notario, cuando éste solicita el registro o cualquiera de los actos a que se ha hecho referencia.

El Recurso puede clasificarse en:

Interno o Administrativo, y

Externo o Judicial.

Los Recursos internos o administrativos consisten en la inconformidad manifestada ante el registrador (inmediato), o ante el superior jerárquico de éste en el orden registral (Mediato), atendiendo para ello el carácter del acto, para que se revoque, confirme o modifique.

La revocación es el recurso interno o administrativo interpuesto ante el registrador, con el fin de que oyendo el parecer del interesado, confirme, revoque o modifique la resolución impugnada.

Este recurso de la revocación se puede interponer de manera verbal o por escrito, obviando de ese modo tiempo y trámite, que son generalmente perjudiciales.

Otro Recurso que tenemos en estudio es la queja, éste es el recurso interno (Mediato) a través del cual el inconforme acude por escrito, ante el Director del Registro del Estado, para que solicitando del registrador el informe correspondiente, y con bases en ello, confirme, revoque o modifique la determinación impugnada, y ordene lo procedente.

Como se estudió, todo procedimiento conlleva a un conjunto de actos y formas previstos por la ley, logrando alcanzar la plenitud de sus efectos por medio de la publicidad registral, de tal manera el procedimiento registral proporciona una seguridad jurídica, y una protección a los derechos inscritos.

El Registro Público de la Propiedad Órgano de Derecho Registral en beneficio de éste y de los particulares, tiene como finalidades primordiales las siguientes:

A).- Garantizar mediante procedimiento de publicidad la posesión o la propiedad de los bienes inmuebles y de las operaciones comerciales.

B).- Legitimar la propiedad, y

C).- Detallar con diferentes propósitos los derechos reales sobre los inmuebles, sus gravámenes y sus limitaciones.

De tal forma y como cualquier procedimiento se sabe que, el Derecho Registral también cuenta con los recursos necesarios para hacer las inscripciones de la manera mas correcta.

## CAPITULO QUINTO

V.- EFECTOS JURIDICOS QUE CAUSAN LAS INSCRIPCIONES EN  
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

A).- EFECTOS JURIDICOS DE LAS INSCRIPCIONES.

## CAPITULO QUINTO

V.- EFECTOS JURIDICOS QUE CAUSAN LAS INSCRIPCIONES EN  
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

Comenzando por mencionar que, todo Acto Jurídico sea cual fueren las causas de su nacimiento, produce un fenómeno llamado efectos, los cuales pueden afectar o beneficiar tanto al titular como a terceras personas, en una palabra a todas aquellas personas que intervengan de manera directa en la celebración de cualquier Acto Jurídico.

Es así, como podemos decir, que, los efectos se definen como lo que le sigue a una causa, de tal manera que surtir efecto significa, causar o producir algo. (19)

También podemos decir que efectos es el resultado de la acción de una causa, implicando en uno de los principios fundamentales de la filosofía y de ciencia, no hay efecto sin causa. (20)

(19) Gran Diccionario del Saber Humano, Reader's Digest. México 1992.

(20) Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Editorial de las Publicaciones SPES y VOX, Barcelona 1965.

#### A).- EFECTOS JURIDICOS DE LAS INSCRIPCIONES.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, en uno de sus capítulos hace referencia a los efectos denominado éste "De los efectos de las anotaciones", haciendo únicamente referencia a los efectos que producen las anotaciones preventivas, mencionando que estas anotaciones serán perjudiciales para cualquier adquirente de la finca o derecho real a que haga referencia la anotación, también servirá la anotación para que en caso de expropiación esta afectación conste en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración.

Por lo tanto, y como ya se mencionó anteriormente, para que surtan los efectos respectivos deberán estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; por lo cual se dice que debe ser obligatoria la inscripción en el Registro, por lo consiguiente se observa que, en varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común se hace referencia

sobre los efectos que pueden surgir por diferentes formas o darse desde el momento de la inscripción.

En uno de sus artículos hace referencia a Los documentos que conforme a este código sean registrables y en el supuesto caso que no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

También menciona que la inscripción de los actos o contratos en el registro Público tienen efectos declarativos, entendiéndose por declarativos lo siguiente: "Que declara de manera perceptible una cosa que de suyo no es o no está clara".(21)

Los Derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que se dé el caso de que surtan efectos contra terceros deberán estar inscritos en el folio de la finca de la forma que determine el reglamento.

---

(21) Ibidem.

Al igual la Sociedad Conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el Registro Público, cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del acto respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquéllos.

Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

De tal manera se puede decir que todos los efectos procederán cuando se hayan hecho las inscripciones de manera correcta y estén inscritos todos los actos jurídicos que así lo requieran, estos surtirán todos sus efectos plenos desde el momento de la inscripción definitiva.

En materia Mercantil, los efectos de la inscripción son igual que en materia civil,

declarativos, por ejemplo, las Sociedades Mercantiles tienen personalidad jurídica aún sin estar inscritas, pero la falta de inscripción produce su irregularidad, una vez inscritas son protegidas por el Derecho ya que no puede declararse su nulidad.

Los efectos de la irregularidad de las Sociedades Mercantiles son:

a).- Que en caso de quiebra de una sociedad mercantil no inscrita, se considere como fraudulenta, el artículo 27 del Código de Comercio lo menciona.

b).- Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán del cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiere incurrido, cuando los terceros resultaren perjudicados,

esto lo menciona el penúltimo párrafo del artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Por lo que se refiere a los comerciantes individuales, su inscripción es declarativa, de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 del Código de Comercio que dice: "La inscripción o matrícula en el Registro Mercantil será potestativa para los individuos que se dediquen al comercio"...

Cuando un comerciante adquiere o grava bienes inmuebles que pertenezcan a una negociación mercantil, deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar a donde estén ubicados, para que de esta manera surtan todos sus efectos frente a terceros.

De tal forma se busca apoyo en varias Jurisprudencias que emitió la Suprema Corte de Justicia, haciendo referencia a los efectos que

producen las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES  
HECHAS EN EL:**

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

Al respecto se puede definir que las inscripciones hechas en el Registro sólo produce efectos declarativos ya que son inscripciones hechas por la parte interesada esto sin causar mayor trascendencia ya que, sólo se inscriben por seguridad de los particulares, a excepción de las sociedades ya que éstas si necesitan estar inscritas en el Registro

para efectos de las disoluciones de Sociedades Mercantiles.

**REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO DE PRINCIPIOS  
CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO:**

La carencia de inscripción en el Registro de una escritura de Compra-Venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compra-venta es legalmente perfecto y obligatorio por el sólo 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 nunca por que la operación se inscriba o haya dejado de inscribirse en el Registro Público.

Por lo anterior se dice que hay efectos que sólo se producen por la necesidad de ser inscritos en

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Sin embargo existen algunos actos jurídicos que no necesitan ser inscritos en el ya mencionado.

#### REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LOS CONTRATOS NO INSCRITOS EN EL:

Cuando se trata de actos por los cuales se crean, modifican, extinguen o transmiten derechos reales sobre inmuebles, tales actos producen todos sus efectos entre las partes, aunque no se inscriban pero los mismos, si no están inscritos, no pueden surtir efectos contra un tercero que tienen inscrito en el Registro Público, a su nombre, un Derecho real sobre el inmueble.

Esta Jurisprudencia es de la legislación de Puebla y hace referencia a lo ya mencionado hay diferentes actos jurídicos que no necesitan ser

inscritos en el Registro Público pues de cualquier forma surtirán todos sus efectos de una manera plena.

Por lo cual estos actos que no necesariamente deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debería ser la inscripción obligatoria tenga o no la necesidad de surtir todos sus efectos de manera plena.

**REGISTRO PUBLICO, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TERCERO  
PARA LOS EFECTOS DEL:**

Por llenar el Registro, como es sabido, una necesidad de publicidad de los actos que deben inscribirse precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos, su historia, sus mutaciones, etcétera, a fin de evitar los fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales efectos, resulta incuestionable que este fin se satisface en toda su plenitud cuando, no obstante, la falta del registro, de cualquier manera se

llega al conocimiento cabal del acto de que se trata, con la ventaja de que, con la aceptación de la solución que se propone, el respeto debido a la seguridad registral, se concilia con elementales e ineludibles exigencias éticas, es evidente que no puede alegarse buena fe, cuando extra registralmente se ha llegado al conocimiento de los actos que deben ser objeto de la registración, por que si esta solución no se aceptara, se aprovecharían de la falta de registro las personas que, de todos modos, se hallan enteradas de los actos registrales, haciéndose, de esta suerte, negatorios los fines de protección de la buena fe, uno de los fundamentos de la organización jurídica de la sociedad, además de que, para los efectos registrales la Suprema Corte de Justicia ha decidido que, por tercero debe entenderse el titular de derechos inscritos, y que éste no haya intervenido en el acto que se omitió registrar.

En el caso del Registro Público de Comercio, como lo dice el Código Civil menciona, que la falta de registro de documentos hará, que en caso de quiebra,

ésta se tenga como fraudulenta, ya que para la disolución de éstas, deben estar inscritas en el Registro de una manera obligatoria.

Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción, sin que puedan invalidarlos otros anteriores o posteriores no registrados.

Al igual que el Registro Público de la Propiedad, el de Comercio también tiene Jurisprudencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia para los efectos necesarios en determinados casos.

## CONCLUSIONES

## PRIMERA

Se considera necesario crear un Reglamento Especial que regule los lineamientos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y así separarlo del Código Civil del Estado de México como del Código Civil del Distrito Federal en materia Común.

## SEGUNDA.

Es conveniente crear un Registro Público de la Propiedad y del Comercio con una competencia Nacional, con la tecnología tan avanzada y la computación igual sería una captación muy grande pero más completa sin la necesidad de desplazarse a otras Entidades Federativas para conocer las propiedades de tal o cual persona, esto sería de mucha utilidad para ahorrar tiempo.

**TERCERA.**

Debe denominarse a la materia en estudio, "Derecho del Registro de la Propiedad", esto se debe a que es un concepto más objetivo y más apegado al desempeño de estas oficinas.

**CUARTA.**

Se hace necesaria la obligatoriedad en la inscripción de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al igual que las Sociedades Mercantiles, Para que surtan todos sus efectos frente a terceros..

**QUINTA.**

En el Registro Público de la Propiedad al igual que el Registro Público de Comercio, deben tener una inscripción más rápida, concreta y segura, así como realizar de los reglamentos necesarios y por separado.

**SEXTA.**

El Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio, surtirán todos sus efectos siempre y cuando los interesados se hayan inscrito en el ya mencionado, de no ser así debían aplicarse sanciones para esas personas.

**SEPTIMA.**

Las inscripciones tanto en el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio, deben surtir sus efectos de forma declarativa y también constitutiva, para que esto obligue a las personas a realizar las inscripciones conforme a la ley.

**OCTAVA.**

La inscripción tanto en el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio será de forma obligatoria, como protección a los intereses de los individuos que intervienen en la realización de los actos jurídicos que requieran de ella.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Bravo González, A. Galostoshi, Sara. Compendio de Derecho Romano, cuarta edición, Ed. Paz México, 1971.
  
- 2.- Carral Y De Torres, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México, 1986.
  
- 3.- Colín Sánchez Guillermo. Actualización Registral en México, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México 1982.
  
- 4.- Couture, E. J. Vocabulario Jurídico, Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1976.
  
- 5.- De Casso Romero, Ignacio. Derecho Hipotecario del Registro de la Propiedad, 49 Ed. Instituto del Derecho Civil sección de publicaciones, Madrid, 1951.

6.- Gimenez Gineau, Estado de Legislación Hipotecaria, Madrid, 1941.

7.- González Bravo, Agustín. Compendio de Derecho Romano, Ed. Fax Mexico, Rep. Argentina, 1971.

8.- González y Martínez, Jerónimo. Derecho Hipotecario. Imprenta de Estanislao Maestre. Madrid 1924.

9.- Morineau Iduarte, Marta; Iglesias González, Román. Derecho Romano, Ed. Harla, México 1989.

10.- Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, Ed. Porrúa, México 1992.

11.- Roca Sastre, Ramón. Derecho Hipotecario, 7ª Ed. Casa Editorial, Barcelona 1979.

12.- Memoria del 19 Congreso Nacional de Derecho Registral, Gobierno del Estado de México.

## LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal, Ed. Porrúa, México, 1992.
- 2.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ed. Porrúa, México, 1986.
- 3.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México, Ed. Caliga, Puebla, 1987.
- 4.- Reglamento interno del Registro Público de la Propiedad, Estado de México, 1987.