

124
207



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS

ANOTACIONES MARGINALES Y SUS EFECTOS EN
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EN EL
ESTADO DE MEXICO, EN EL SISTEMA DE
INSCRIPCION EN LIBROS.

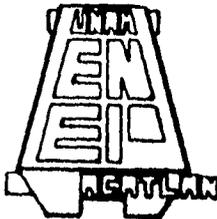
T E S I S

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

ROBERTO GARCIA MEZA

ASESOR:

LIC. RICARDO MONTENEGRO



ACATLAN, EDO. DE MEXICO



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.

COMO UN TRIBUTO - DEDICO ESTE TRABAJO.

A MIS PADRES :

Con el más grande amor, por su cariño y comprensión

A MI MADRE :

SRA. HERIBERTA MEZA RESCALVO.

Por haberme dado lo más valioso de este mundo, la vida y por el amor que siempre me ha dado, así como el cuidado y preocupaciones que siempre he recibido incondicionalmente y que sin escatimar esfuerzos me ha brindado lo mejor de si misma.

A MI PADRE :

SR. URIEL GARCIA GUZMAN.

Por sus preocupaciones y el apoyo para estudiar y lograr una profesión, así como el interés que me manifestó para este fin.

A MI ASESOR :
LIC. RICARDO MONTENEGRO MORALES.

Por la insistencia en la culminación del presente trabajo, así como la asesoría que siempre me proporcionó incondicionalmente y que agradezco ya que con sus conocimientos y experiencia registral me fue posible lograr el fin deseado.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MEXICO**

Por las facilidades que me dio para estudiar, así como a todos los maestros que me enseñaron las primeras letras, del Derecho. Y a todos los maestros asignados tan acertadamente como mi Sínodeo con mi agradecimiento.

**A LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN
TLALNEPANTLA, EDO. DE MEXICO.**

Mi más sincero agradecimiento, por su valioso apoyo para lograr la realización del presente trabajo, así como a todos y cada uno de mis compañeros y amigos de trabajo, por su insistencia y auxilio para lograr obtener el título de Licenciado en Derecho.

Mil Gracias.

**ANOTACIONES MARGINALES Y SUS EFECTOS EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD, EN EL ESTADO DE MEXICO, EN EL SISTEMA DE
INSCRIPCION EN LIBROS**

INTRODUCCION :

PAGINA

CAPITULO I.-	ANTECEDENTES HISTORICOS.	
	1. Derecho Mexicano.....	1
	2. Derecho Romano.....	8
	3. Derecho Español.....	17
	4. Derecho Germánico.....	22
CAPITULO II-	PRINCIPIOS REGISTRALES.	
	1. Principio de Publicidad.....	26
	2. Principio de Inscripción.....	28
	3. Principio de Especialidad.....	30
	4. Principio de Consentimiento.....	31
	5. Principio de Tracto Sucesivo o Continuo.....	32
	6. Principio de Rogación o Instancia.....	33
	7. Principio de Perioridad.....	34
	8. Principio de Legalidad.....	35
	9. Principio de Legitimación.....	37
	10. Principio de Buena Fe.....	39

11. Principio de la Fe Registral.....	40
12. Principio de Calificación.....	40

CAPITULO III.- ANOTACIONES MARGINALES Y SUS EFECTOS.

1. Registro Público de la Propiedad.....	44
2. Inscripción.....	49
3. Notas de Relación de Asientos.....	53
4. Anotaciones Preventivas sobre Actos o Derechos.....	58

CAPITULO IV. EFECTOS POR OMISION O ACCION DE LAS ANOTACIONES.

1. Nulidad de los Actos o Contratos Inscritos...	71
2. Prelación.....	75
3. Rectificación.....	77
4. Extinción.....	83

CONCLUSIONES	91
---------------------------	----

BIBLIOGRAFIA.

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

Desde tiempos remotos el hombre ha tenido la necesidad de poseer una porción de tierra de la cual pueda disponer libremente para dar seguridad a su familia, así como para proteger los bienes que ha adquirido a través de diversos medios con las solemnidades acostumbradas o las formalidades requeridas para ser propietario de dicho bien, el legislador al percatarse de que la posesión no era suficiente para ser pública su situación jurídica así como para preservar y regular la propiedad privada se han creado a través de la historia diversos sistemas, leyes e instituciones destinadas para dar protección y seguridad jurídica.

El tráfico inmobiliario es acelerado por el crecimiento de la población y urbanización de grandes extensiones de tierra que eran destinadas a la Agricultura, transformándose en terrenos para uso habitacional situaciones que dan origen a grandes fraccionamientos y unidades habitacionales, así la venta de fracciones y departamentos a un elevado precio trayendo consigo los prestamos hipotecarios por el incumplimiento de estos trae como consecuencia las limitaciones a los inmuebles por orden judicial por Juicios hipotecarios o incumplimiento de algún contrato.

La institución del Registro Público de la Propiedad es la que nos proporciona seguridad jurídica, tanto al propietario como a los terceros adquirientes, seguridad

jurídica que es como consecuencia del fin que persigue apoyada en sus principios registrales que son la base que sostiene el sistema del Registro Público de la Propiedad, principios fundamentales para dar seguridad, publicidad, en el orden de preferencia de acuerdo a la inscripción o anotación que se encuentre en la oficina registral, por el acuerdo de voluntades entre los contratantes siguiendo el orden dentro del procedimiento registral que es a instancia de los interesados, apoyados en las formalidades que requiere dicho acto celebrado o consignado en determinado documento para que una tercera persona adquiera de buena fe y no tener consecuencias que afecten su patrimonio confiando en que el inmueble se encuentra inscrito o anotado un derecho que fue motivo en cumplimiento a todas formalidades que se requieren y que la institución registral hizo el dictamen procediendo su inscripción o anotación.

Lo antes mencionado trato de abordarlo de una manera sencilla y accesible y esperando quien tenga interés en el tema encuentre en este trabajo una guía, para la legislación y el sistema jurídico actual y para con esto le de al Derecho registral una importancia mayor y que no exista discordancia entre el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y el Código Civil. Las disposiciones que establece el Código Civil por lo que respecta a la extinción de obligaciones por caducidad por haber transcurrido el tiempo y que cualquier persona puede solicitar la cancelación sin ningún requisito, en contravención con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que nos dice que dicha extinción debe hacerse

por mandamiento judicial, de la misma autoridad que ordeno su anotación o la que legalmente la substituye en el conocimiento.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

I. ANTECEDENTES HISTORICOS

1. DERECHO MEXICANO.

Los antecedentes históricos de nuestra legislación y concretamente en el campo del Derecho Registral, provienen del Derecho Español, como consecuencia de la conquista, así como de la imposición del poder del Gobierno español, mismo que tuvo su fuente fecunda de inspiración en los antecedentes remotos del Derecho Romano. La historia General y la del tema que nos ocupa ha tenido su evolución en los períodos o épocas, conocidas como la Precortesiana, Colonial y la del México Independiente.

EPOCA PRECORTESIANA.- Cuando llegaron los conquistadores Españoles capitaneados por Hernán Cortés había tres pueblos que por su civilización y por su importancia militar dominaban, los Aztecas o Mexicas, Tepanecas y Alcolhuas ó Texcocano. Los que dominaban la mayor parte de nuestro territorio mexicano, estos reinos tenían organización semejante, siendo el Rey la autoridad suprema en torno del cual se agrupaban las diversas clases sociales también en orden jerárquico los sacerdotes; los guerreros de alta categoría; la nobleza en general y después el pueblo, la masa enorme de individuos sobre cuyos hombros pesaban las anteriores clases.

Dice Mendieta y Núñez Lucio.- "Estas diferencias de clases se reflejan finalmente en la distribución de la tierra: el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad, cualquiera otra forma de posesión o de propiedad territorial demandaba del Rey".

Existía entre estos pueblos indudablemente la propiedad privada que tenían diversos tipos y así "...es posible agruparlas en tres clasificaciones generales teniendo en cuenta la afinidad de sus características:

Primer grupo: Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

Segundo grupo: Propiedad de los pueblos.

Tercer grupo: Propiedad del ejército y de los dioses". (1)

Por otra parte, los indios conocieron una serie de medidas agrarias para deslindar esas propiedades, y así, "...valíanse para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no al género de propiedad, según puede verse en seguida: Tlatocalli: Tierra del Rey; Pillalli: Tierra de los nobles. Al Tepetlalli: Tierras del pueblo.- Calpullalli: Tierra de los barrios.- Mitlchimalli: Tierra para la guerra.- Teotlalplan: Tierra de los Dioses". (2)

EPOCA COLONIAL.- En los primeros tiempos de la época colonial en Nueva España existió, al igual que en España, la clandestinidad de las nuevas transmisiones de la propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos.

No fue sino por Real Cédula de 9 de Mayo de 1778 que se hizo extensiva a América el establecimiento de Oficios de Anotación de Hipotecas, anotándose indispensablemente las escrituras de hipotecas expresas y especiales. El 16 de

(1) MENDIETA MUÑOZ LUCIO: "EL PROBLEMA AGRARIO EN MEXICO" EDITORIAL PORRUA, S.A. QUINTA EDICION. MEXICO 1971. PAG. 611 Y SIGUIENTES.

(2) MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO. OB. CIT. PAG. 17.

Abril de 1783, por Real Cédula se mando que los oficios de Anotaciones de Hipotecas se establecieran con claridad de vendibles y renunciables, en todas las cabezas de partido. Así fue como en la Nueva España se aplicaron todas las disposiciones dictadas por España referentes a los oficios de hipotecas en la Epoca Colonial.

EPOCA INDEPENDIENTE.- En efecto, no obstante la guerra de Independencia y la consumación de ésta en 1821, siguieron privando en México los antiguos sistemas coloniales referentes al Registro de Hipotecas, pues los legisladores tenían mayor problema con la hacienda pública y la estabilidad gubernamental que, con referencia al problema de la propiedad. No fue sino hasta el Código Civil de 1870 en donde por primera vez se legisla en especial sobre el Registro Público de la Propiedad para México, dejando a un lado la tradición española.

Este ordenamiento dedicó a esta institución el Título Vigésimo Tercero, dividido en cuatro apartados:

- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Capítulo I. | Disposiciones Generales; |
| Capítulo II. | De los títulos sujetos a Registros; |
| Capítulo III. | Del modo de hacer el registro; |
| Capítulo IV. | De la extinción de las inscripciones. |

Fue así como se dispuso el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia.

El oficio comprendía cuatro secciones:

- I. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
- II. Registro de hipotecas;
- III. Registro de arrendamientos;
- IV. Registro de sentencias.

El Código Civil de 1870 adoptó como sistema registral el declarativo, pues estableció que: Los actos y contratos que conforme a la Ley deben registrarse, no producirán efectos contra terceros si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

Sin embargo nuestra primera Ley Civil tenía un punto de contacto con el sistema del Registro constitutivo, toda vez que uno de sus preceptos ordenaba en relación con la hipoteca que para subsistir necesitaba siempre de registro.

También prevenían que un reglamento especial establecería los derechos y obligaciones de los registradores.

"Tal reglamento se expidió en el año de 1871, suprimiendo los Oficios Particulares de Hipotecas, e instituyendo la Oficina del Registro Público, conservando el sistema declarativo". (3)

(3) RIOJANO VILLEGAS RAFAEL. "DERECHO HIPOTECARIO MEXICANO", EDITORIAL JUS. MEXICO 1946. PAG. 116.

El Código Civil de 1884, mantuvo el mismo sistema, reproduciendo íntegramente el articulado del Código de 1870, con enmiendas intrascendentes, y conservando el punto de contacto con el sistema constitutivo, al estatuir en su artículo 1889, que: "La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fuera debidamente registrada".

La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, fue la primera que tomó en cuestión su contenido la original reforma del suelo, nacionalizando el derecho a la tierra, imponiéndole nuevas modalidades tendientes a la socialización de la propiedad privada fraccionando los latifundios y regulando de distintas formas la posesión sobre la misma en beneficio exclusivo de los mexicanos. Así pues, en su esencia encontramos en el artículo 27 Constitucional que nos menciona todos los derechos de los mexicanos, en cuanto a la posibilidad para obtener de acuerdo con sus posibilidades una fracción de terreno que les de seguridad patrimonial o sustento, ajustándose siempre a las limitaciones que les imponga el Estado y sentenciando desde luego que "originalmente la propiedad corresponde a la nación", facultándola al mismo tiempo, para que la traslade a los particulares, constituyéndose de esa manera una de las formas de tenencia es decir que se constituye la propiedad privada en favor de la persona que la necesita dicha propiedad queda sujeta a las restricciones que surjan por el interés público, y así beneficiando a más personas.

El interés social de la constitución lo encontramos fundamentalmente en la distribución equitativa que hace sobre la tierra de acuerdo con las necesidades de cada individuo, comunidad conglomerado social fortaleciendo de esa manera el régimen ejidal y el comunal; desaparecen al mismo tiempo todos los derechos que

existían en el pasado y que facultaba a pocas personas para realizar actos en contravención a las leyes de Reforma para su adquisición o posesión, pero sobre todo elimina expresamente de las asociaciones religiosas la capacidad que tenían para su tenencia.

En la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos como se menciona anteriormente protege la distribución equitativa de la pequeña propiedad siendo así un antecedente para el Derecho registral, que esta reglamentado y fundamentado en el Código Civil en donde se legisla sobre el Registro Público de la Propiedad que es la institución para dar seguridad y publicidad a los actos o contratos de transmisión de inmuebles.

El antecedente histórico del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

En el año de 1870 se propone el proyecto del Reglamento del Registro Público, como se desprende del oficio datado en Toluca el 7 de Mayo de 1870, suscrito por el entonces secretario de Gobierno del 9 de Junio del mismo año, suscrito por la comisión formada por los Licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, es aprobado por la capacidad, eficiencia y sentido de responsabilidad de los comisionados concordando ya con las disposiciones del Código Civil próximo a promulgarse.

El Código Civil es aprobado por la Legislatura del Estado en la Ciudad de Toluca el 9 de Febrero de 1870 y se promulga el 21 de Junio del mismo año. Considerando de importancia capital lo que el Código transcribe en Materia de

Registro Público de la Propiedad, se transcribe integró el título XX que es el que corresponde a la parte conducente, ya que se considera como origen y base de la actividad registral.

Como consecuencia de la promulgación del Código Civil y siguiendo el Consejo de la Comisión redactora se aprobó el primer reglamento del Registro Público de la Propiedad lo que fue acatado por el C. Licenciado Valentín Gómez y Tagle, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, según decreto del 8 de Julio de 1870, firmada también por el entonces Secretario de Gobernación C. Jesús Fuentes y Muñiz, quedando en vigor el que se transcribe tomando del original de aquel entonces.

El C. Licenciado Valentín Gómez y Tagle, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de México, a todos sus habitantes, saber que de acuerdo con el Consejo de Estado he tenido a bien expedir el siguiente reglamento para las oficinas del Registro Público en el Estado, expedido en conformidad de lo que dispone el artículo 2161 del Código Civil.

El artículo antes mencionado dice: El Gobierno formará los reglamentos para el régimen anterior de las oficinas del Registro Público.

Los reglamentos fijarán el número del libro y modo con que han de llevarse bajo la base de que contendrán tres índices, de los cuales dos serán alfabéticos, referentes a los nombres de los dueños el primero y de las casas el segundo, y el tercero será cronológico. Fijarán también la forma en que han de custodiarse, los

ejemplares retenidos de los títulos insertos, y las relaciones necesarias entre el Tenedor del Registro y el Ministerio Público cuando se establezca en el Estado.

Los reglamentos contendrán igualmente el arancel de lo que deba pagarse al Tenedor del Registro por el que haga de los actos que a él están sujetos, según las prescripciones de este título.

Los reglamentos de que habla este artículo deberán publicarse precisamente dentro de los cuatro meses siguientes a la promulgación del presente Código.

El Registro Público de la Propiedad estaba a cargo de los Jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales excepto en la capital de los Estados en donde la función Registral se encomendaba a un Director.

La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca data del 1ro. de Octubre de 1870 y se refiere a una Hipoteca de la Casa No. 14 de la Calle Matamoros. Operación que realizó Don Ramón Díaz y cuyo registro estuvo a cargo del Lic. Joaquín de Mier Noriega quien fuera tenedor del Registro Público de la Propiedad quien acudió desde el 1ro. de Octubre de 1870 hasta el 8 de Noviembre de 1873.

2. DERECHO ROMANO.

Cuna tradicional del derecho Moderno, así como la creación de instituciones de gran importancia que conocemos en la actualidad estos antecedente históricos nos guía al tema que nos ocupa es decir encontramos un antecedente remoto del

Registro Público de la Propiedad, los Romanos no se guían en ningún procedimiento encaminado a la publicidad ya que esta se valía de las formalidades que se daba de acuerdo a la forma de adquirir la propiedad.

El Derecho Romano, la transmisión de la propiedad era siempre por actos exteriores que daban una publicidad limitada, sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes. (4)

Como podemos observar, el Derecho Romano en el tema que tratamos se caracteriza por la falta de publicidad, únicamente se pueden señalar ciertas solemnidades externas de la transmisión de los bienes que producían solo el efecto de una publicidad física que nos reunía los caracteres de una publicidad jurídica como la conocemos hoy en día.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria romana pueden distinguirse tres periodos; el primitivo, el clásico y el justiniano.

PERIODO PRIMITIVO.- La transmisión de los bienes inmuebles adopta un carácter formalista, a base principalmente de la *mancipatio* y de la *in jure cessio*. Como es sabido, las dos constituyen modos civiles de adquirir la propiedad. La *mancipatio* con aplicación a la *res Mancipi* y la *in jure cessio*, aplicable a la *res Mancipi* y a la *res nec Mancipi*.

(4) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. OB. CIT. PAG. 6 Y 7.

En relación con la res mancipi y la res nec mancipi, Guillermo F. Margadant S. nos describe:

"Res mancipi son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con estos, esclavos y animales de tiro y carga. Su enajenación debe tomar la forma solemne de una mancipatio (con cinco testigos, una libripens, una balanza, un pedazo de bronce y el uso de una serie de fórmulas consagradas por la tradición).

..."La res nec mancipi son las demás cosas que estén en el comercio". (5)

Como se puede observar, la res mancipi comprendía los objetos de mayor interés para una primitiva comunidad agrícola.

La mancipatio llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa, aunque esencialmente se trataba de una permuta, consistía en que el comprador pronunciaba unas palabras sacramentales ex-profesamente, en presencia de cinco testigos y una porta balanzas o libripens, el que hacía las veces de pesador, procurando la igualdad entre la cantidad de monedas que se entregaban por la cosa comprada, y ésta, que en los casos de los bienes inmuebles se representaba simbólicamente por una porción de tierra depositada en la balanza, a la que pasándole la mano el comprador decía "Declaro que esta cosa me pertenece" conforme al derecho quiritarario y que la he comprado con esta pieza de bronce y esta balanza, a la vez que golpeaba un platillo con la pieza de tácitamente

(5) F. MARGADANT S. GUILLERMO "DERECHO ROMANO" EDITORIAL ESFINGE. NOVENA EDICION. MEXICO 1979. PAG. 230, 231.

mostraba su conformidad con lo expresado por el adquirente de la cosa "otorgando con su silencio", y el precio se pagaba con lingotes que pesaban en la balanza. Las cinco personas que actuaban como testigos deberían ser ciudadanos romanos que tenía como misión no sólo la de testificar, sino velar por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

Es de advertir que en todo caso el formalismo romano en las transmisiones inmobiliarias actúa con entera independencia de la condición mueble o inmueble de la cosa transferida y solo ofrece una mera trascendencia publicitaria.

Ciertamente que tenía este rito un contenido religioso, como lo hace ver el carácter sacerdotal del libripens; y es esta solemnidad, la que daba a las transmisiones cierta publicidad, toda vez que el interés de la ciudad se representaba con el libripens, y con la presencia de cinco testigos.

Con esta figura, se cumplía la falta de una escritura, y las frases solemnes, los gestos, los símbolos que se empleaban, daban cierta publicidad al acto, el cual desde luego era conocido de la colectividad.

No obstante lo anterior, la mancipatio con sus gestos, el lingote y la balanza que solo tenía el valor de símbolos, carecía de toda idea de protección a terceros.

"La publicidad en la mancipatio la efectuaba aparte de las formas simbólicas que entrañaba, la presencia de los cinco testigos, ya que él (libripens) más bien actuaba de pesador o de fiel contraste del metal entregado a cambio, cuya operación efectuaba ante los concurrentes, dichos testigos debían ser púberes y

ciudadanos romanos y su número correspondía a cada una de las tribus o clases en que se dividía el pueblo romano; además habían de ser rogados (testes rogati); estos testigos estaban presididos por uno de ellos o de otra persona (antestatus), el cual debía velar por que se cumplieran las formalidades prescritas para la validez del acto". (6)

"La In Jure Cessio consistía en la aplicación del Derecho para concluir un procedimiento contencioso simulado de vindicación entre el comprador que hacía las veces de actor; y el vendedor que actuaba como demandado, se resolvía mediante el allanamiento de este a las pretensiones reivindicatorias del adquirente en el juicio, que se ventilaba ante la presencia del pretor o magistrado, y la presencia del adquirente y transferente, quienes presentaban el objeto de la compraventa, o en su caso, la cosa que simbólicamente lo representara. Con todo ese ámbito preparado y ante el pretor, el adquirente con el carácter de vindicante, afirmaba que la cosa era suya en estos términos: "declaro que esa cosa me pertenece" tocándola con una varita significativa del dominio que ejercía sobre ella, en tanto que el transmitente por toda respuesta guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por lo contrario, daba un paso hacia atrás en señal de abandono de la cosa, lo cual indica allanamiento a la vindicación y cesión de su derecho a la contraparte. En seguida actuaba el pretor de acuerdo con la actitud de las partes comparecientes declarando la propiedad en el acto sin necesidad de dictar sentencia con base en la confesión tácita del enajenante. La In Jure Cessio, que significaba abandono ante el magistrado, se aplicaba a la res

(6) ROCA SASTRE RAMON MA. "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO". TOMO I CASA BOSCH. EDITORIAL BARCELONA 1954. PAG. 103.

mancipi y a la res nec Mancipi; y a diferencia de la Mancipatio se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del libripens".

"La Mancipatio era diferente a la in jure cessio. Una de sus diferencias principales era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación al transferente frente a la posibilidad de evicción. La in jure cessio como medio publicitario constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o sea rodeada de todo el aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el juez, que después desembocaron en el sistema de la registración". (7)

Como podemos observar, la in jure cessio era una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que en la Mancipatio, tocando también la cosa, pero aquí los trámites tenían lugar ante el magistrado, en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos. La declaración del adquirente, ante la cual el enajenante guardaba un silencio formal absteniéndose de contestar no obstante la intimación del magistrado, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del magistrado; era mejor dicho un proceso judicial amigable ya que no se pretendía establecer, ni aún supuestamente, una relación jurídica contenciosa que se hubiere de solventar mediante una sentencia, pues tanto el magistrado como las partes sabían de antemano lo que querían y lo que tenían que hacer.

(7) ROCA SASTRE RAMON MA. OB CIT. PAG. 25

PERIODO CLASICO.- "Se caracteriza por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones en general. La mancipatio y la in jure cessio son cada vez menos practicadas y la traditio o entrega de la cosa enajenada va predominando en los usos romanos hasta alcanzar gran arraigo".⁽⁸⁾

LA TRADITIO.- La mancipatio y la In Jure Cessio fueron más tarde sustituidas por la tradición; que consistía, en tratándose de cosas materiales, en la entrega, suponiendo que el que tiene el bien en su poder tienen la propiedad. Pero como en realidad no todas las cosas pueden entregarse, y menos aún los derechos, fue preciso inventar fórmulas equivalentes y de aquí la tradición fingida en sus especies de simbólica, longa manu, brevi manu, y constitumposesorium, la tradición por ministerio de la Ley y la cuasi tradición, aplicándose ésta a los derechos.

No toda tradición era traslativa de la propiedad, se podía entregar una cosa a título de alquiler o préstamo de uso; allí había solamente traslación de la tenencia.

Para que se transmitiera la propiedad se necesitaba:

- 1). Entrega, material de la cosa.
- 2). Justa causa traditionis y
- 3). Cosa susceptible de tradición por este medio.

Dentro de las formas de transmisión de la propiedad, enumeradas anteriormente, es indudable que la exteriorización del acto determinaba su publicidad.

(8) ROCA SASTRE RAMON MA. OB. CIT. PAG. 27.

Admitiendo que ella fuese un resabio de las costumbres antiguas al exigir el consentimiento del populus representado por los testigos o por el magistrado, en su caso; sea que los intereses tributarios obligasen a una especie de contralor en las enajenaciones; sea que la persona del propietario contribuyente debiese ser precisamente determinada, lo cierto es que en el sistema romano, se encuentran los primeros lineamientos institucionales que se presiden a la publicidad de los derechos reales.

PERIODO JUSTINIANO.- "En esta fase del derecho en materia de publicidad se sigue el mismo sistema de la época clásica, y aún más acentuado por el predominio de la traditio. En la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento pero el ámbito y valor traslacional de este elemento es dudoso y al menos en el derecho intermedio fue nulo". (9)

Roca Sastre nos dice consultando a Arangio Ruiz. "El derecho Justiniano innova con plena conciencia al rodear la transmisión inmobiliaria de formalidades accesorias particulares. El respeto a la traditio por el derecho clásico, es sorprendente. La mancipatio es pública por que se desenvuelve en el mercado, en presencia de cinco testigos, y la in jure cessio, es pública por que se desarrolla en el tribunal; pero esta publicidad, no podía tener eficacia en un basto ambiente como el de la Italia de Augusto o como el Orbis Romanus de Caracalla. El Derecho Justiniano, establece, para los actos de transmisión de inmuebles, el requisito de la escritura y favorece, en gran manera la práctica introducida en el último siglo que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta o sea en los

(9) ROCA SASTRE RAMÓN MA. OB. CIT. PAG. 29

procesos verbales redactados en las cancillerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público". (10)

"Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito e incluso, con su registración en Juzgados, Consejos u Otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria, estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado no requiriendo para su validez y eficacia el cumplimiento de formalidad alguna y con este carácter fue vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio". (11)

En resumen, podríamos decir, conceptualizando las formas de transmisión principales que se presentan en Roma que:

La *mancipatio* es la adquisición de manera solemne que exigía la presencia del enajenante y adquirente además de cinco testigos ciudadanos en sus manos la cosa que iba a adquirir y decía: "Declaro que esta cosa me pertenece conforme al Derecho *quiritario* y que la he comprado con esta pieza de bronce y con esta *bianza*", al mismo tiempo golpeaba con su pieza uno de los platillos de la balanza.

(10) *IBIDEM*.

(11) *ROCA SASTRE MA. OB. CIT. PAG. 30 CFR.*

La In Jure Cessio era la forma de adquirir la propiedad que consistía en el abandono que hacía el vendedor con el comprador en una forma ficticia.

La Tradición consistía en la entrega material de una cosa por el vendedor al comprador bajo ciertas condiciones.

3. DERECHO ESPAÑOL.

La publicidad que es uno de los principios registrales para surtir efectos contra terceros tiene su fuente directa en el derecho hispano, así como una recopilación de muchas corrientes y culturas como consecuencia de las invasiones a que estuvo sometido por muchos años.

En el año de 1539 mediante una pragmática del Rey Don Carlos I y la Reyna Doña Juana que accediendo a una petición formulada por las Cortes de Toledo, se estableció un registro para todos los censos, tributos e hipotecas en cada Ciudad, Villa o Cabecera de jurisdicción. Esta pragmática se refería únicamente a los pueblos de la corona de Castilla, lo cual unido al plazo de seis días se dio para hacer la inscripción, el registro de gravámenes que afectaran a un inmueble y que no se encontrara registrado no sería reconocido la existencia del mismo.

Todo lo anterior fue confirmado en el año de 1558 por la pragmática del Rey Felipe II a Instancia de las Cortes de Valladolid.

En el año de 1617 el consejo de Castilla mediante una resolución trata de lograr su aplicación, escribanos encomendados a la tarea registral, a pesar de todo esto

no se logro el propósito deseado y en el año de 1713 la pragmática de Felipe V se hicieron nuevos planteamientos de los registros mencionados en todos los Municipios, labor encomendada a escribanos o secretarios de Ayuntamientos quienes actuaban bajo la autoridad e inspección de los Regidores.

El 31 de Enero de 1768, Carlos III en su real pragmática se crea el oficio de Hipotecas que rigió en todo España a excepción de Navarra con estas disposiciones quedan sustituidos los registros que disponían las pragmáticas que se mencionaron con anterioridad, en el oficio de hipotecas se estableció que todos los actos que tuvieran que inscribirse y no estuvieran registrados no podía hacerse valer ante los tribunales, estos oficios quedaban a cargo de los escribanos de los Ayuntamientos de las cabeceras del partido, su función se volvió de control y fiscalizadora el Registrador solamente asentaba los elementos más esenciales del acto que se consignaba del documento a registrar.

En Navarra en el año de 1817 rigió también el oficio de hipotecas. Este oficio tuvo nuevo impulso con el impuesto denominado Derecho de Hipotecas que consistía en hacer su liquidación y recaudación de dicho impuesto que fue creado el 31 de Diciembre de 1829.

Los actos o contratos sujetos a registro en el año de 1845 tuvo mayor ampliación dictándose así nuevas disposiciones y reorganizándose los antiguos ya llamados contadurías de hipotecas.

Después de varias reformas, en el año de 1861 fue aprobado por el senado y el congreso la Ley hipotecaria, el 12 de Junio del mismo año se publicó la manera

de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro destinados a los notarios ya que estos en el desempeño de su cargo debían colaborar directamente para poner en funcionamiento el nuevo sistema publicándose el 21 de Junio el Reglamento hipotecario. A poco más de un año de esto, el 9 de Junio de 1862 se dispuso que la Ley Hipotecaria empezarla a regir el día 1o. de Enero de 1863, convirtiéndose así en la primera Ley Hipotecaria y organizándose de manera efectiva los registros de la propiedad, dando las bases del sistema que esta vigente en la actualidad.

El 21 de Diciembre de 1869 se realizaron diversas reformas a la ley hipotecaria de 1861 promulgándose también el 19 de Octubre de 1870 el nuevo Reglamento Hipotecario. La Ley Hipotecaria de 1861, las reformas de la Ley de 1869, es hasta el año de 1909 cuando se establece entre lo más importante lo siguiente:

- 1.- Facilitar los actos y contratos relativos a los inmuebles de poco valor y las que generalmente no se inscriban por el elevado costo del trámite registral.
- 2.- Establecer un procedimiento sumario para el cobro de los créditos en la finca.
- 3.- Terminar con el régimen transitorio suprimiendo los efectos que se daba a los asientos en los libros de las antiguas contadurías de Hipotecas. ⁽¹²⁾

(12) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO. - OPUS CIT. PAG. 50.

En el año de 1946 se aprobó la Ley Hipotecaria que rige en la actualidad y su respectivo reglamento del 14 de Febrero de 1947 Ley que fue adicionada en Marzo de 1959 y que en su esencia tiene sus bases en la Ley de 1861.

La publicidad inmobiliaria Española en su evolución se clasifica en tres periodos o etapas:

PRIMER PERIODO DE PUBLICIDAD PRIMITIVA.- Antes de la invasión romana, la transferencia de inmuebles se caracteriza por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Con la dominación se introdujo el sistema de la traditio, claro que este no imperó en forma absoluta.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Romano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva. La invasión Arabe con la reconquista reproduce de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos se consideraba diversas formas de publicidad, destacándose entre ellas la Robración o Robratio que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura. Entre los fueros que regulaban la Robración se puede citar los siguientes:

El fuero de Alcalá de Henares.- Exigía que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito publicando su contenido en día domingo.

El fuero de Alcalá de Tormes.- Establecía que la Robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes.

El fuero de Plascencia.- Ordenaba que quien quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la Ciudad.

Esta forma de publicidad debió subsistir hasta que se impuso la fórmula de la traditio, misma que estaba exenta de toda solemnidad.

SEGUNDO PERIODO DE INFLUENCIA ROMANA.- Como resultado de la recepción científica del Derecho Romano se eliminaron las formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente al lado de la traditio, la institución de la insinuatio en materia de donaciones.

Pero claro está que al intensificarse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el comercio en general. El sistema Romano de clandestinidad y por ende ausente de publicidad no pudo ya sostenerse, por lo que, para asegurar las adquisiciones de bienes y constitución de gravámenes, era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmisiones inmobiliarias. ⁽¹³⁾

TERCER PERIODO DE REGISTRACION.- Como ya anotamos anteriormente, el pueblo español, empeñado en una lucha de reconquista durante buena parte de la edad media, no pudo dar forma a una institución del Registro, ya que un día las tierras eran de un banco y mañana no se sabía si serían de otro.

(13) ROCA SASTRE RAMON MA. OB. CIT. PAG. 32 CFR.

Si bien en España nos se dio especial importancia al registro de los bienes inmuebles en sí, sí se dio importancia al registro del derecho real de hipoteca. Es así como por real Cédula de Carlos I y la Reyna Doña Juana, se da a la hipoteca y se le reconocen sus caracteres distintivos hasta hoy día, al mismo tiempo se establece el llamado registro de hipotecas.

El Registro de hipotecas aparece no sólo como un elemento probatorio de las mismas, sino que surge también como un requisito constitutivo de la hipoteca.

La razón por la cual se expide esta Real Cédula, fue el evitar los fraudes con los inmuebles, que día con día se verificaban hasta esa época, debido precisamente a la falta de Registro.

En el fuero juzgo, no se hace especial mención de los bienes raíces en relación con la garantía hipotecaria; en el Fuero Viejo de Castilla, se menciona la hipoteca como una forma especial de garantía real, y en el llamado Fuero Real se estableció una hipoteca tácita en favor del rey sobre todos los bienes de sus súbditos.

4. DERECHO GERMANICO.

En la época primitiva los pueblos germánicos siguen un sistema de publicidad al igual que los romanos, con un carácter fundamentalmente formalista. En el derecho germánico existen dos formas similares a la Mancipatio y a la Injure Cessio romanas estas dos formas fueron:

- a) La solemnidad ante el Thinx,
- b) Auflassung.

a). La solemnidad ante el Thinx.- Es la que se llevaba a cabo ante la asamblea popular y la ceremonia era presidida por el Thinxmann que era el jefe de la asamblea por medio de ritos y símbolos, una forma solemne de transmisión inmobiliaria efectuada con determinadas fórmulas y ritos ante la asamblea popular y en virtud de cuya solemnidad el adquirente recibe del transmitente la titularidad de la cosa.

b). Auflassung.- Es la forma solemne de carácter judicial de gran semejanza con la injure cessio romana y consiste en la entrega de la cosa que tenía lugar ante la autoridad judicial a base de un juicio o contencioso procesal ficticia. En ambos casos se admitió el uso de tomar nota del acto de transmisión en los archivos judiciales o en los consejos municipales que más tarde se transcribieron en un libro de registro, que constituyó el verdadero antecedente del Registro Público de la Propiedad.

El primero de estos libros que se conoce pertenece a la parroquia de San Martín, en Colonia, Alemania y es un protocolo que data del año 1135. La inscripción en estos libros se fue volviendo un acto creador de Derechos, constituyéndose dos principios fundamentales.

A). El principio de la fe pública. Según el cual las inscripciones en el registro llegaron a obtener igual eficacia que el antiguo testimonio judicial y que el

documento justificativo del mismo, protegiéndose así al que confie en el contenido del registro.

B). El principio de inscripción según el cual, de mero sistema probatorio que era en sus orígenes, se convirtió en parte de supuesto de hecho constitutivo de la modificación jurídica, en consecuencia, la transmisión o modificación no se verifica sino en virtud de la inscripción misma. ⁽¹⁴⁾

De cualquier manera, en este sistema germánico se sigue respetando el acto particular celebrado entre las partes, la inscripción no se hacía directamente, sino que para que esta tuviera verificativo era necesario que previamente hubiera un acuerdo entre las partes, como pudo ser la AUFLASSUNG, como un antecedente más que proporciona el derecho germánico, podemos mencionar que en Dantzing se llegaron a consignar todas las anotaciones relativas a un solo inmueble en el mismo lugar del libro, lo que constituye un importante antecedente de lo que actualmente conocemos como el folio real.

Como hemos podido notar, por sus instituciones, sistemas y procedimientos, la publicidad registral en el Derecho Germánico constituye una importante fuente para el registro inmobiliario actual, siendo así muy importante su estudio para la comprensión del sistema registral de la propiedad inmueble actual.

(14) DIAZ GONZALEZ VERGARA RODOLFO.- IDEM PAG. 44.

El derecho romano influyo en las instituciones germánicas, hasta el siglo XVIII se inicio en PRUSIA un movimiento de restauración del antiguo sistema que entro nuevamente en vigor dirigido a restablecer e intensificar el procedimiento de publicidad mediante la intervención de la autoridad judicial así como la inscripción en Registros especiales para darles protección, trayendo como consecuencia el régimen inmobiliario registral, institucionalidad jurídica instaurada por el Código Civil Alemán del 18 de Agosto de 1896.

CAPITULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

II. PRINCIPIOS REGISTRALES.

En la doctrina como en la legislación se hace mención de los principios que rigen al procedimiento registral aunque su fundamento legal se encuentra en la Ley vigente de la materia que se trata.

En el sistema registral que nos ocupa se funda en una serie de principios que dotan a las normas que rigen dicho procedimiento para llegar a la finalidad que la institución del Registro Público de la Propiedad tiene encomendado para dar seguridad a la persona que haya adquirido un derecho, a través de estos principios rectores que son la base y fuerza que sostienen a dicha institución ya que sin estos elementos necesarios el procedimiento registral no se podría llevar a cabo por no tener bases para poder determinar y buscar sus fundamentos esenciales.

LA PALABRA PRINCIPIO.- Es el nacimiento de las nociones por donde se empieza a estudiar las facultades y sus fundamentos del procedimiento registral, normas fundamentadas que rigen el pensamiento y conducta para actuar sobre la procedencia o rechazo de un documento.

1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Es precisamente este Principio el objetivo del Registro Público de la Propiedad, dar a conocer el Derecho o titularidad de bienes inmuebles, y así mediante la inscripción y anotación de transmisión de dominio o derechos adquiridos no estén ocultos, es por ello que la función registral que

proporciona la institución mencionada obedece a una necesidad de dar seguridad y manifestándolo a través de su sistema registral que es el sistema de libros que cualquier persona sea o no tercero registral o interesado tiene derecho a consultar o que se le muestre para si enterarse de la situación judicial del inmueble, ver sus limitaciones así como sus antecedentes los cuales dieron origen a la inscripción, dicho estado del inmueble se puede constatar a través de las certificaciones o constancias relativas a los asientos que expide el Registro Público de la Propiedad así dando a conocer a la persona interesada de la titularidad de dicho predio así como sus limitaciones que lo afectan. Es una consecuencia del procedimiento ya que la publicidad solo puede darse cuando el acto o contrato haya sido inscrito esto da a conocer a todos la existencia del derecho real, con sus limitaciones y alcances que puedan trascender a terceras personas.

Este principio que tratamos se puede examinar de dos formas:

- a) El formal o manifestación del Registro.- Que consiste en que cualquier persona interesada o no, tiene derecho a consultar los asientos del Registro y obtener las certificaciones relativas a los mismos.

- b) El material.- Que es el que se concreta a la presunción de titularidad o protección para la persona que recibe el beneficio. Respecto a este principio el Código Civil nos dice en el artículo 2853.- "El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados

con las inscripciones que estén archivadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas".

2. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Este principio es todo asiento o razón hecha en el Registro Público de la Propiedad por el Registrador de los extractos de los testimonios o de otros tipos de documentos cuya inscripción se solicita.

El principio de inscripción en su aspecto estricto o formal es el principio de publicidad ya que a través de la inscripción da a conocer el estado de las situaciones jurídicas de los inmuebles y así apreciarse con claridad en la consulta que toda persona tiene facultad de hacerlo de lo inscrito en los libros correspondientes. En la inscripción en cuanto a sus efectos o requisitos esenciales tiene dos clases el constitutivo y declarativo.

a). CONSTITUTIVO.- Son aquellos actos que producen la transmisión, la constitución, modificación y extinción de derechos reales inmobiliarios, la inscripción es un elemento constitutivo del derecho, es decir que si está falta no nace el derecho o sea que es un elemento esencial.

b). DECLARATIVO.- Es aquella que únicamente tiende a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro, cuya función es meramente

de publicidad. La inscripción por lo tanto no hace más que publicar o declarar la existencia del derecho nacido fuera del Registro.

La inscripción es según el sistema registral donde se lleva a cabo la inscripción, así por ejemplo en el sistema Francés es el de transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo pues la transmisión o modificación jurídica real tiene valor absoluto sin necesidad del Registro. En el sistema Australiano la inscripción es un presupuesto básico para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca adoptando la inscripción una sustantividad propia aportada del título según el origen. En el sistema Alemán la inscripción es indispensable para que se produzca el efecto de transmisión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho son actuaciones jurídicas, no así cuando deriva de un hecho en donde para adquirir no es necesaria la inscripción. En el sistema Mexicano el sistema es declarativo ya que solo se limita a publicar el acto que exterioriza y publica derechos, ya que lo no registrado produce todos sus efectos entre los otorgantes, pero para que surta efectos contra terceros debe llevarse la inscripción en el Registro Público de la Propiedad lo que se afirma con el Código Civil en su artículo 2859.- La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebre, pero no podrán producir perjuicios a terceros el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.

3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio es una secuela o complemento del principio de publicidad, para que este exista es necesario que los derechos reales figuren en el Registro Público de la Propiedad con plena determinación o individualización del inmueble objeto de los derechos a registrar o anotar. El principio en cuestión consiste en la descripción específica del derecho o del objeto, que se trata de inscribirse o anotarse, abarcan todas las situaciones a que se refiere el registro ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recae los derechos reales con todas las circunstancias necesarias para darlas a conocer, aplicándose también a la persona que pueda ejercerlos. A este principio también se le conoce con el nombre de determinación, denominación surgida de la necesidad de determinar con precisión la finca sobre la que recaen los derechos, así como la amplitud que ha alcanzado el mismo, para lograr la practica de este principio el Registro Público de la Propiedad debe observar que el inmueble es objeto de inscripción o anotación se describa con sus características, cualidades y destino, determinar la naturaleza y el alcance de los derechos que caen sobre los inmuebles Individualizando es decir que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alicuota correspondiente a cada uno de ellos.

Este principio de especialidad nació como consecuencia de la clandestinidad, así abolir la situación de las hipotecas que quedaran expresamente determinados los bienes afectos a dicho gravamen ya que esto ocasiona serios prejuicios al tráfico jurídico inmobiliario, así dando publicidad específica de lo registrado o anotado.

La importancia de este principio es el que todas las inscripciones o anotaciones que se realicen en el Registro Público de la Propiedad deben especificar perfectamente lo solicitado para determinar si es procedente y así evitar posibles confusiones en relación a un inmueble determinado o derecho inscrito.

4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio es la declaración que se hace con todas las formalidades que deben cumplir según el acto o contrato que se pretenda registrar, la que autoriza a la oficina del Registro Público de la Propiedad a practicar lo solicitado. Afirmando que las inscripciones deben tener su fundamento en el consentimiento del titular Registral, enajenante o acreedor. El principio de consentimiento, no tiene relevancia pues su otorgamiento es potestativo y no obligatorio para la parte perjudicada, ya que dicho consentimiento se deduce del convenio o acto celebrado que se presenta para su inscripción o anotación. Se presume la existencia del consentimiento en virtud de la autenticidad por las formalidades que se le dio al documento inscribible que se presenta a la institución del Registro Público de la Propiedad para su registro. El consentimiento se inicia de la parte perjudicada en su derecho para poder llegar a un acuerdo de voluntades entre transmitente y el adquirente. El derecho de consentir la inscripción o anotación deriva del derecho que haya de ser perjudicado. Por esto sólo puede consentir el que pueda disponer del derecho afectado. La aplicación del principio de consentimiento lo contempla el Código Civil en el Artículo 2870.- Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.

Es un principio de ordenación según el cual las inscripciones de los bienes o derechos reales deben formar un encadenamiento historial de cada inscripción o anotación, la historia deforma cuando cada titular va a transmitir su propiedad y la misma va quedando asentada en el Registro Público de la Propiedad. Se ha de procurar que el historial jurídico de cada inmueble sea completo y que los siguientes titulares registrales se sigan los unos a los otros constituyendo un eslabón de manera que exista una relación entre el enajenante y el adquirente, de manera que todos actos de disposición formen un encadenamiento perfecto y que haya continuidad entre uno y otro la aplicación del tracto continuo afirma la cadena de asientos y así resulta que el Registro Público de la Propiedad nos dice la historia completa de los inmuebles y los sucesivos titulares que ha tenido.

El principio en cuestión deduce a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble determinado al enlace del titular de cada uno de ellos con su nuevo adquirente.

Este principio que tratamos impide que el acto o derecho real este inscrito a favor de dos o más personas cuando no sean copropietarios para hacer la inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y de esta manera haya una cadena o sucesión continua de las inscripciones o anotaciones. Principio que es de trascendencia jurídica ya que además de estar entrelazados con otros principios es presupuesto indispensable para la aplicación de los principios de legitimación y el de la fe registral.

6. PRINCIPIO DE ROGACION O INSTANCIA.

El procedimiento registral se va iniciar con la presentación del documento, esta presentación que consiste en la petición de la parte interesada o por mandato judicial o administrativo dirigido al Registrador para que lleve a efecto la inscripción de un acto, el Registrador no puede proceder de oficio a la registración, de un acto, ya que su jurisdicción es rogada, sólo puede actuar a instancia de parte. La petición no es necesaria que sea por escrito o verbal dirigida al Registrador adscrito al municipio donde se encuentra ubicado el inmueble, para solicitar la anotación o inscripción sino que bastará que se reciba el documento en oficialía de partes para que el Registrador se entere del ingreso del documento así entendiéndose implícita la rogación para que el Registrador quede obligado a iniciar la calificación registral para inscribirlo, anotar o niegue la petición por falta de algún elemento esencial que no cumpla tal documento. La presentación de un documento al Registro Público de la Propiedad para que se inscriba no es necesario que sea por la persona directamente interesada, puede ser cualquier persona la que puede ingresar el documento, frecuentemente los encargados para hacer los trámites para la inscripción de los documentos son los notarios, ya que a ellos se les ha solicitado las formalidades de la celebración del acto con ello la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para dar la seguridad y enterar a terceras personas de esas obligaciones al respecto el Código Civil nos dice en su artículo 2869.- "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate". Hecho el registro, según devueltos los documentos al

que los presentó, con nota de haber quedado registrados en tal fecha y bajo tal número.

El servicio que da el Registro Público de la Propiedad es absolutamente potestativo o sea que la autoridad no puede exigir coactivamente a persona alguna que registre, el acto celebrado, ya que este solo surte efectos entre quienes lo celebran el inscribir el documento en algunos casos es indispensable y en otros casos solo es recomendable, no tienen sanción el no registrar o anotar el acto consignado en el documento en la institución antes mencionada pero el interés de inscribirlo es la consecuencia o el resultado en su abstención.

7. PRINCIPIOS DE PRIORIDAD.

Este principio responde a la necesidad de determinar, entre dos o más títulos registrables incompatibles o que sea opuestos, así saber cual de esos derechos debe prevalecer o ser preferente respecto de los demás y así poder determinar quien tiene la preferencia entre esos derechos reales adquiridos, no pueda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad a favor de dos o más personas distintas a la vez el mismo derecho real, solamente cuando haya copropiedad.

La contradicción puede darse en dos casos: El primero cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible (por ejemplo de doble venta de una misma cosa); este es el caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; el segundo, cuando se trata de derechos que si bien puede coexistir por la naturaleza del acto, demandan su jerarquización (como por ejemplo cuando dos o

más hipotecas gravan una misma propiedad de un inmueble); éste da lugar a lo que se conoce con el nombre de rango hipotecario.

En el Registro Público de la Propiedad, el principio de prioridad da la aplicación a la regla "Príoim Tempore, Potop Injure" el primero en solicitar la inscripción o anotación, es conceptuando el primero en derecho. La fecha de otorgamiento o de celebrado el acto cede ante la de inscripción o asiento en el Registro, es decir una vez más el derecho inscrito o anotado da un nuevo sentido o modificando los principios puros del derecho civil. Este principio que se trata se hace realizarle con fundamento en el artículo 2868.

ARTICULO 2868.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva.

8. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

El principio en cuestión es para encontrar la concordancia de los títulos que se presentan al Registro Público de la Propiedad para su examen o verificación ya que es preciso que sólo tengan acceso a la institución mencionada aquellos documentos que han satisfecho los requisitos formales y esenciales, dicho examen debe ser practicado por el Registrador o persona encargada de tal función a fin de determinar si procede su registro o rechazo. Este acto de comprobación que lleva a cabo el registrador consiste en el Juicio que este limite acerca de la Importancia del título y la procedencia de la inscripción está actuación es conocida como calificación registral. La calificación o juicio que emite el

Registrador no tiene poder de cosa juzgada ya que el dictamen que hace el Registrador es impugnabile, tratándose de resoluciones judiciales estas son increíbles cuando el Juez del conocimiento le insiste con el apercibimiento en caso de no hacerlo al respecto nos habla el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el artículo 45.- El Registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero si a su juicio el documento no reviste las formas extrínsecas requeridas por la Ley, contraviene disposiciones de orden público, se trata de una autoridad notoriamente incompetente, o del propio Registro surge algún obstáculo por el que legalmente no deba practicarse el acto registral ordenado, lo hará saber a la autoridad respectiva. Si a pesar de ello ésta insistiere en el registro, se hará el mismo insertándose en la inscripción el oficio en que se hubiere ordenado, archivándose el original. Tratándose de autoridad administrativa solamente podrá hacerse la inscripción, después de que fue negada, si lo ordena el Director del Registro.

Las resoluciones judiciales ejecutorias que ordenen una inscripción, anotación preventiva a cancelación de un juicio en el que el Registrador hubiese sido parte, se cumplirán desde luego; en su caso, se efectuará el cobro de los derechos correspondientes

Jerónimo González al hablar sobre el principio de legalidad dice: "En un sistema en que los asientos registrables se presumen exactos o concordantes con la realidad jurídica, es lógica la exigencia de un previo trámite depurador ya que de

lo contrario los asientos solo serian para engañar al público y favorecer el tráfico ilícito y la producción de nuevos conflictos" (15)

9. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio se refiere a la existencia, extinción o inexistencia de derecho inscrito, es una presunción de veracidad que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre lo que se encuentra inscrito o anotado, confiar en el contenido del registro mientras no se demuestre su inexactitud.

Al lado del mundo registral, se encuentra el mundo de la realidad jurídica, o sea la verdadera situación que existe sobre los derechos reales.

Los derechos reales son susceptibles de ofrecer dos apreciaciones según se contemplen a través del mundo registral o bien de realidad jurídica o mundo extraregistral por que bien puede haber coincidencia entre ambas apreciaciones o por lo contrario puede existir acuerdo o contradicción de mayor o menor grado entre ellas.

Existen en teoría tres sistemas que tratan de dar solución.

a). El primer sistema, el registro carece de fuerza, es de carácter informativo sin tomar en cuenta la inscripción o anotaciones registrales, solo reconoce validez al mundo de la realidad jurídica concuerde o no con el registro.

(15) GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. TOMO I. MINISTERIO DE JUSTICIA. SECCION PUBLICACIONES. MADRID 1948. PAG. 208.

b). El segundo sistema, este por el contrario se prescinde de todo elemento que no sea el registro, lo que dicen sus asientos es lo único que debe entenderse en materia de derechos reales y mantienen en todo caso su contenido, aún contra la realidad jurídica, se atribuye a la inscripción la cualidad de operar la mutación jurídica correspondiente, aunque el negocio jurídico registrado adolezca de olvidos, por esto, y dentro de este sistema puede decirse que entre el registro y la realidad jurídica no puede haber discordancia alguna pues aquel modifica a este, y es el registro mismo el que tiene una calidad consecutiva. No se puede hablar aquí de un derecho legitimado, puesto que no se puede legitimar lo que no existe, en este sistema nada existe antes de la inscripción, y el derecho hace con esta la tercera solución por su carácter intermedio, participa en ciertos aspectos de los otros dos sistemas antes referidos y cuyos caracteres son claros y definitivos.

c). Tercer sistema reconoce validez y efectos del derecho extraregstral al mismo tiempo de que reconoce y otorgan a los asientos registrales una presunción de JURIS TANTUM de exactitud, de contenido o sea que se establece que prevalezca el derecho de verdadero titular, registral o no, frente a un titular registral. El contenido del principio de legitimación, consiste en la presunción de que el derecho inscrito en el registro exista en favor del titular en la forma expresada por el asiento, admitiendo dicha presunción prueba en contrario, el contenido del registro prevalece frente a la realidad jurídica, hasta que se compruebe por los medios correspondientes de la inexactitud de lo inscrito o anotado.

10. PRINCIPIO DE BUENA FE.

El principio de buena fe es el conocimiento por el tercer adquirente de la verdadera situación jurídica del inmueble o del derecho adquirido, el desconocimiento o ignorancia de lo que se encuentra registrado o anotado provoca en el tercer adquirente la creencia de que el contenido de lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad coincide con lo que el ha adquirido.

La buena fe, es de naturaleza anímica ó subjetiva que se compone de dos aspectos:

a) Positivo.- Consiste en la creencia de que lo que se encuentra asentado en la institución mencionada coincide con la realidad jurídica o sea, una presunción personal de integridad y exactitud.

b) Negativo.- Consiste en el desconocimiento o ignorancia de la realidad jurídica diferente de la que el Registro Público de la Propiedad inscribió o anoto.

La seguridad jurídica y la buena fe se complementan, en el sentido de constituir aquella el fin perseguido por la ley gracias a la buena fe del adquirente. Para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario es necesario proteger a quien adquiere de buena fe o sea confiado en lo que se encuentra inscrito o anotado, lo cual constituye el móvil y la razón de ser de la institución registral.

11. PRINCIPIO DE LA FE REGISTRAL.

Este principio al igual que el principio de legitimación consiste en la presunción de exactitud del registro opera con mayor o menor intensidad originando a su vez una doble presunción, ambos con la veracidad de los asientos, difieren entre si ya que la legitimación funciona en cuanto a la persona tiene la calidad de titular registral mientras no se demuestre la inexactitud del registro o anotación debemos creer en la exactitud del mismo por lo cual admite prueba en contrario. En cambio cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de la fe registral actúa en protección de los terceros adquirentes o sea que no admite prueba en contrario, por lo que habrá que sostener la titularidad del que tenga inscrito a su favor un derecho presumiendo que existe y pertenece al titular registral toda vez que la inscripción o anotaciones marginales reflejan la verdadera situación de los inmuebles. La finalidad de este principio es garantizar plenamente las adquisiciones de quienes contratan de buena fe y confianza en lo registrado o anotado en la institución del Registro Público de la Propiedad ya que esta institución da seguridad al tráfico jurídico inmobiliario.

12. PRINCIPIO DE CALIFICACION.

Este es el principio de mayor rango del Registro Público de la Propiedad. El Registrador o empleado que lleva a cabo la calificación debe ser un profesional del Derecho este debe de actuar con probidad, honestidad, con criterio para determinar lo que debe o no inscribirse, respecto a este principio se han suscitado controversias se discute sobre la calificación si se puede desechar cualquier título,

por cualquier causa, la calificación debe restringirse a los elementos extrínsecos que se establecen en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el Registrador debe limitarse a las facultades específicas derivadas del Código Civil y las Leyes Administrativas y Fiscales, cuando el calificador rechaza un documento por falta de antecedentes en los que se encuentra registrado el inmueble, la persona antes mencionada esta cumpliendo con los principios registrales en este caso no se cumple con el principio de tracto sucesivo ni el principio de consentimiento, por que si en el documento el que aparece como enajenante no es titular registral por lo consiguiente no existe legitimación en el dictamen que hace el calificador de lo que debe y no debe registrarse en esta parte de procedimiento registral el registrador esta afirmando la legalidad y así estableciendo el orden jurídico en la Institución del Registro Público de la Propiedad dando seguridad jurídica respecto de la propiedad de inmuebles.

Dentro del Procedimiento registral se asigna el documento al calificador, este dictaminará si es procedente o cumple con todos los requisitos para que sea registrable o su negación en caso contrario.

La calificación comprende los siguientes elementos:

- a)** Validez, del documento que se haya celebrado ante un fedatario público o acreditado un derecho ante una autoridad judicial competente según el acto que se pretende registrar.

- b)** Identidad del titular registral que coincida con el que se encuentra inscrito, y con el que se menciona en el documento presentado.

c) El inmueble que es el objeto del procedimiento registral debe ser el mismo en su descripción, superficie, medidas y colindancias así como sus antecedentes de propiedad en donde se encuentra registrado el inmueble.

CAPITULO III

ANOTACIONES MARGINALES Y SUS EFECTOS

III. ANOTACIONES MARGINALES Y SUS EFECTOS EN EL REGISTRO PUBLICO EN EL ESTADO DE MEXICO.

LA ANOTACION.- Es el acto procedimental a través del cual se consigna una situación jurídica o administrativa que afecta o grava un bien o un derecho, asiento que va al margen de la inscripción principal.

LA ANOTACION MARGINAL.- Es un asiento provisional y con carácter limitativo que puede afectar esencialmente la inscripción; de acuerdo a la anotación consignada en el documento, la anotación esta sujeta a una inscripción principal por lo que la anotación tiene regularmente carácter accesorio.

Se menciona anteriormente que en el Registro Público de la Propiedad, para las inscripciones y anotaciones marginales, se usa el sistema de libros, donde la inscripción va en la parte central de la hoja y los márgenes derecho e izquierdo son exclusivamente para las anotaciones marginales. Las cinco últimas hojas de cada libro se destinarán únicamente para continuar las anotaciones que el margen de la inscripción correspondiente no se hubiere podido asentar no sin antes hacer el señalamiento que se esta remitiendo a determinado número de foja del presente libro indicando el tipo de operación que en ella se asienta, en caso de que las hojas destinadas a las anotaciones no fueren suficientes se autorizan libros auxiliares para continuar las anotaciones correspondientes también haciendo mención al libro auxiliar y foja en que se hace la anotación. Como se establece en el artículo 82 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que dice: Las anotaciones marginales se clasifican en: **NOTAS DE RELACION DE ASIENTO Y ANOTACIONES PREVENTIVAS SOBRE ACTOS O DERECHOS.**

1. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

REGISTRO.- Lugar y oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos que tiene como fin esencial dar publicidad a todos los actos y operaciones que ante el se realizan, y con esto mantener informada a terceras personas interesadas.

PUBLICICO.- Es público por que son normas públicas las que lo regulan, disposiciones de orden público. Al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, por que una relación jurídica entre el estado y el particular que solicita el servicio.

El Registro Público es de la propiedad por que la seguridad a las propiedades y derechos reales que estén inscritos, dando publicidad y facilitando el tráfico jurídico inmobiliario.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- Es una institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil. Institución registral, que tiene la capacidad para determinar e informar respecto a la situación que guardan los inmuebles que pudieran ser afectados.

Las oficinas registrales estarán a cargo de un Registrador de la Propiedad que será designado a propuesta del Director en uno de sus facultades y que ejerciera

las atribuciones que le confiera el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y otros ordenamientos legales.

Las oficinas del Registro Público de la Propiedad contarán con el personal necesario para la prestación del servicio, habrá oficial auxiliar que será designado de uno de los mismos empleados.

La organización de las oficinas registrales, por las necesidades de prestar un mejor servicio y de eficacia en las acciones, en la actualidad se encuentran concentrándose en los siguientes distritos:

- 1. Cuautitlán**
- 2. Chalco**
- 3. El Oro**
- 4. Ixtlahuaca**
- 5. Jilotepec**
- 6. Lerma**
- 7. Nezahualcóyotl**
- 8. Otumba**
- 9. Sultepec**
- 10. Temascaltepec**
- 11. Tenancingo**
- 12. Tenango del Valle**
- 13. Texcoco**
- 14. Tlalnepantla, en donde se encuentran concentrados los Registradores adscritos a los municipios de:**

- A) TLALNEPANTLA Y ATIZAPAN
- B) ECATEPEC DE MORELOS Y COACALCO
- C) NAUCALPAN DE JUAREZ Y HUIXQUILUCAN

15. Toluca

16. Valle de Bravo

17. Zumpango

Para obtener plena seguridad jurídica en el proceder material del registro, es el sistema de libros. Los libros del Registro Público de la Propiedad, contiene la substancia del acto registrado, son el medio de información eficiente para realizar válidamente operaciones susceptibles de ingresar en el ámbito registral.

En la práctica registral se llevará los libros por duplicado que en lo administrativo se denominará original y duplicado. El original es para uso exclusivo del personal de la oficina y el duplicado, para la consulta solicitada por los interesados. Los libros que lleva el Registro Público de la Propiedad, para realizar en ellos las inscripciones correspondientes, se agrupan en cuatro secciones, cada sección se compone de diferentes libros, todos los libros tienen un apéndice que se integrará con las copias de los documentos inscritos y sus anexos correspondientes según el acto que se registro, divisiones en las que los bienes tienen acomodo en el Registro Público:

Sección Primera.- Dedicada al registro de bienes inmuebles.

Sección Segunda.- Dedicada al registro de bienes muebles.

Sección Tercera.- Dedicada al registro de personas morales.

Sección Cuarta.- Dedicada al registro de planeamiento y ordenamiento del suelo.

De cada libro, se abrirá cuantos volúmenes sean necesarios y se numerarán progresivamente.

En la sección primera se llevarán tres libros.

En la sección segunda se llevarán solo un libro.

En la sección tercera solo se llevará un libro.

En la sección cuarta se llevarán cinco libros.

Los libros están empastados y protegidos adecuadamente, su tamaño impide que pueden ser substraídos con facilidad por cualquier persona. Teniendo como medidas cincuenta centímetros de largo, contará de ciento cincuenta hojas, los destinados a inscripciones de propiedad de inmuebles tendrá de ancho cuarenta y cuatro centímetros con márgenes a los lados izquierdos y derechos de once centímetros.

Los demás libros tendrán de ancho treinta y tres centímetros, teniendo como espacio a lado derecho de los centímetros y a lado izquierdo un margen de once centímetros.

Las medidas de los libros son las necesarias para las inscripciones y anotaciones, la página del libro se divide en tres espacios uno central de veintidos centímetros y los laterales de once centímetros de ancho cada uno. El espacio central se

destina para las inscripciones y los laterales, para toda clase de anotaciones marginales. En los demás libros se asentarán en el principal las inscripciones y las anotaciones de cualquier clase en el margen que se localiza al lado izquierdo, también existirá un libro denominado de Gobierno y que contara con las siguientes características y fuentes, se hará conectar las entradas y salidas de documentos; así como los nombres de los contratantes, el acto, la hará y el número de orden de presentación y fecha de su devolución ya sea que el documento haya sido inscrito o salido sin registro conectado el por que se negó el registro.

Se llevará un índice alfabético, utilizando el sistema de tarjetas en las que se asentará el nombre de las personas titulares de los derechos registrales, iniciando por su primer apellido, ubicación del inmueble, municipio y antecedentes de propiedad en que facilitando al registrador como al público, en forma rápida y sencilla enterarse de la situación real, con base en los datos y antecedentes registrales, consultar el libro en donde se encuentre inscrito el inmueble, así como las anotaciones o limitaciones que reporta dicho predio.

En el Registro Público de la Propiedad hay un empleado encargado de permitir a los particulares que lo deseen, se enteren de todo aquello que conste en los libros o apéndices que se encuentren en los archivos de la oficina tomando notas que juzguen convenientes; con el fin de evitar que los libros y documentos sean destruidos, alteren algún asiento, borren o tilden, sustraigan hojas y tener un debido control: el interesado presentará por escrito en las formas destinadas por la oficina la solicitud del libro o documento que desee consultar, proporcionando los datos que la propia forma requiere, siendo así responsable de los daños que

causa a todo el material informativo, tratándose de libros serán colocados en las mesas o atries destinados para su consulta, esto permitirá saber que persona tuvo acceso al libro, si los interesados estuvieron en la imposibilidad de proporcionar los datos que se requieren para poder atender a su solicitud, podrán recabarlos de la propia oficina, sometiéndose al procedimiento respectivo. Los libros sólo podrán facilitarse al público cuando el registrador no los necesite para el servicio de la oficina. Tomando en cuenta las labores que demanda el Registro Público, es importante acatar el horario que se fije para la consulta del archivo del registro, para así de esa manera no únicamente auspiciar un orden necesario, sino también para no entorpecer las labores de la oficina y así dar mejor atención al particular que lo solicite.

2. INSCRIPCION.

INSCRIPCION.- Es el acto del procedimiento registral, por medio del cual el Registrador, observando las formalidades legales plasma en el libro de inscripción correspondiente el acto jurídico. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo.

La Inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad, se tiene por verdad legal y desempeña una función fundamental de la publicidad. Toda inscripción pone de manifiesto la condición de los inmuebles, notificando pública y auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos, o interés jurídico concreto del acto o derecho inscrito, evitando los fraudes, a bienes y ocultación de los gravámenes que reporta un inmueble inscrito.

La inscripción, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, es plenamente eficaz a favor del adquirente de buena fe. Las inscripciones se harán en la oficina registral respectiva, según la ubicación de los bienes de que se trate, es decir la inscripción se llevará a cabo en el lugar en que se encuentre registrado a nombre del anterior propietario y si se inscribe por vez primera se hará en el Registro Público correspondiente que lleve determinado municipio. Si en un mismo documento se solicita la inscripción de dos o más inmuebles de oficinas registrales distintas, es decir tener presente el problema de la competencia para que los actos registrales alcancen plena validez. Tratándose de resoluciones judiciales sólo se inscribirán cuando lo ordene una autoridad judicial competente en el Estado de México.

FORMAS Y REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

La calificación registral de los documentos que ingresan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción o anotación la hace el Registrador o la persona a quien le fue asignado, las cuales calificarán bajo su responsabilidad, examinarán si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigibles por la ley, fase que concluye con el dictamen que le recaiga a los documentos, admitiéndolos o rechazándolos, en caso negativo el documento estará a disposición del interesado, con la expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la inscripción o anotación.

El procedimiento registral adquiere forma a través de la actuación del funcionario al efecto designado, la existencia de un acto jurídico adquiere forma cuando el

notario da fe de la existencia y validez del mismo, forma instrumental, mediante la intervención del notario que da fe de la autenticidad del acto o hechos, manifestación de voluntad ya sea unilateral o de las partes, dando forma jurídica y solemnidad que el notario tiene que llevar ante las partes interesadas.

LA INSCRIPCION CONTEMPLA DISTINTOS EFECTOS QUE EL REGISTRO PRODUCE.

- 1. Efectos de hecho.-** Efectos que son comunes a todos los registros tienen un carácter informativo para cualquier persona, el asiento existe sin necesidad de producir determinados efectos.
- 2. Efectos probatorios.-** El Registro es un medio de prueba de lo que existe en el asiento.
- 3. Efectos de eficacia.-** Existen declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen de un acto jurídico declarado, no de la inscripción, como ocurre en el sistema constitutivo, simplemente es el medio para otorgar seguridad jurídica, la finalidad de la inscripción es dar publicidad al acto y no constituir el derecho. La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, es decir que el acto jurídico sólo se perfecciona, en cuanto

es inscrito en el Registro Público, a partir de su inscripción es cuando alcanza la plenitud de sus efectos legales.

En la situación de propiedad de bienes inmuebles ha sido y seguirá siendo de importancia para el propietario del inmueble, tener potestad jurídica de disposición plena, para así hacer factibles las diversas situaciones que la propiedad misma genera.

De los títulos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad nos dice el Código Civil del Estado de México.

ARTÍCULO 2893.- En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca adquiera, trasmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;

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

III. Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

V. Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o de derechos reales haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII. Las resoluciones judiciales en que se declare en concurso o se admita una cesión de bienes;

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

IX. Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

3. NOTAS DE RELACION DE ASIENTOS.

Clasificadas las anotaciones marginales corresponde hablar de notas de relación de asientos. Tienen por objeto hacer constar las referencias vinculatorias que existen en la inscripción o asiento principal con otros asientos, anotaciones o derechos existentes. Toda inscripción o asiento trae consigo una anotación, es decir una nota de relación, excepto cuando se trate de primera inscripción con una

anotación marginal o gravamen que afecte a determinado inmueble, también cuando se relaciona una nueva inscripción con una inscripción anterior.

Las notas de relación ocuparán toda la extensión del margen cuando este fuere suficiente, nos remitirán a las cinco últimas hojas que están destinados para las notas de relación y si no alcanzan estas hojas por que fueron afectadas por las demás inscripciones se utilizarán libros auxiliares como se menciona anteriormente relacionado el número de partida que la corresponde a la inscripción, volumen, libro, sección y fecha en que se registro el inmueble; si se trata de anotaciones preventivas, limitaciones, afectaciones o algún otro gravamen que se tenga que asentar mediante anotación marginal, nos indicarán con una nota de relación remitiendo a la hoja o libro auxiliar en que quedo asentada determinada anotación. Anteriormente al inscribir sus testimonios en los que se consignaban subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones o fraccionamientos se les asignaba un asiento o un número de partida según la que le correspondía, es decir en una sola partida se encontraban registrados un determinado número de lotes que traía consigo cada lote no tuviera su margen para las anotaciones. Por lo tanto la persona indicada del Registro Público de la Propiedad al hacer el cruce o relacionar con la hoja o libro auxiliar a que se remita, se presentaba el problema el de falta de espacio, tenía que relacionarlo en la última foja o libros auxiliares para hacer sus notas marginales de relación.

Por el uso constante de esos se deterioraba o se despegaban las hojas y trae como consecuencia que no se pueda determinar si el inmueble está vendido y los propietarios de fraccionamientos o lotificaciones cayera en la situación de que un lote lo venden dos veces a diferente persona es decir una doble venta, es cuando

se afecta a terceras personas por que como hablaremos en capítulo posterior, la relación va a favorecer al interesado del documento que se presentó primeramente al Registro Público de la Propiedad para su inscripción. Siempre y cuando se realice la anotación marginal de la partida en cuestión. Este sistema de registro sigue afectando en la actualidad a los propietarios de inmuebles que aún no han inscrito y que todavía se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre del anterior propietario ya sea particular o una sociedad que haya fraccionado o lotificado. Cuando los propietario de un inmueble acuden al Registro Público de la Propiedad para verificar y recabar datos y con esto enterarse del estado en que se encuentra su predio para formalizar sus contratos de compraventa. De igual forma personas con derechos adquiridos por cesiones o convenios con terceras personas; es cuando la persona interesada o titular de un derecho, no encuentra la forma de localizar los antecedentes registrales que lo conduzcan a la inscripción de un determinado inmueble. Este problema se presenta también cuando hay exceso de trabajo o la persona encargada de hacer esas anotaciones marginales por el cumulo de trabajo o por descuido, es decir que no haya hecho sus notas de relación o cruces correspondientes. La omisión de estas referencias vinculatorias con otros asientos trae como consecuencia que no se cumpla con uno de los principios primordiales que es el principio de la publicidad registral que su finalidad es el de impedir que los actos jurídicos que han sido objeto de inscripción permanezcan ocultos y que el titular de derechos reales sobre un determinado inmueble este en actitud de conocer el estado jurídico y establecer una guía que permita conocer de su origen, la historia registral incluyendo que lo afecte o limite. También por este tipo de acontecimientos se deja de dar cumplimiento a otro principio, el de tracto sucesivo ya que al dejar de efectuar algún cruce o anotación relacionado a una

compraventa, adjudicación, etc. se esta dejando con esto incompleta la secuela registral.

Las notas de relación de asiento, se inician con la inscripción de dominio, misma que irá soportando las anotaciones. Todo esto nos lleva a establecer que la primera inscripción es la base o eslabón sobre el cual se hacen una serie de anotaciones debidamente encadenadas del primer asiento registral con las nuevas inscripciones, anotación que se le conoce como cruce y que nos permitirá conocer la situación de cada inmueble. Como consecuencia del requerimiento público de crear una situación de seguridad en la cual los particulares tengan garantías efectivas de sus bienes y derechos reales, como el derecho de propiedad de un inmueble, por esa necesidad se crearon leyes y reglamentos y así asegurar el tráfico inmobiliario como lo establece el artículo 2852 del Código Civil para el Estado de México.- El Registro Público de la Propiedad funcionará conforme al sistema y métodos que determine este Código y el Reglamento respectivo.

Como se pretende establecer en el desarrollo del presente trabajo, el objeto fundamental, es el de observar la importancia que tienen las notas de relación de asientos dentro de la función registral. Me inclino a pensar que nuestra legislación relativa a la materia de anotaciones marginales, es el de interpretar como principales notas de relación como lo establece el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el ARTICULO 55.- Las anotaciones marginales podrán ser simples notas de relación de asientos o anotaciones preventivas sobre actos o derechos. Cada anotación llevará un número progresivo, fecha en que se

realicen las anotaciones preventivas, las que deberán, además, estar firmadas por el registrador.

Cuando un documento ingresa al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento registral puede ser rechazado, por no cumplir con alguna disposición reglamentaria. Si el documento no fue rechazado queda a disposición del Registro para ser inscrito previo pago de derechos correspondientes, ésta inscripción determinada trae como consecuencia una anotación marginal, es decir una nota de relación que es tan importante como la misma inscripción y no es una simple nota de relación como se menciona en el artículo antes citado. Tan importante es esta nota de relación o cruce que se hace en el antecedente donde esta inscrito el inmueble, la inscripción no surte efectos jurídicos contra terceros, si no se ha hecho la relación en la anterior inscripción con la nueva inscripción, por que una tercera persona interesada en un inmueble no tuvo conocimiento del tráfico jurídico y así al solicitar una certificación ya sea de gravamen o de inscripción, la persona encargada de contestar la nota de relación o referencia en la que conste que determinado inmueble ya haya sido objeto de inscripción a nombre de un nuevo propietario o gravamen a favor de un acreedor, se va a contestar la certificación en el estado en que se encuentra. De esta manera se esta contraviniendo a lo estipulado en el Reglamento del 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 deban surtir efectos contra terceros.

Es por eso que considero tan importante las notas de relación de asientos, al no hacer omisión o tomar interés especial en ellas y no considerarse como simples

notas de relación y pueda darse correctamente la publicidad a los actos jurídicos o al tráfico inmobiliario que tenga el carácter de inscribible.

Las notas marginales de relación de asientos son permanentes, no se cancelan, no caducan, ni se extinguen por que al hacerlo contravendría a las disposiciones del sistema registral, al quedar sin efecto, no se podría establecer una guía que nos de a conocer desde su origen, la historia registral de una finca o derecho real a que se refiera la anotación.

4. ANOTACIONES PREVENTIVAS SOBRE ACTOS O DERECHOS.

ANOTACIONES PREVENTIVAS.- Son asientos provisionales y transitorios o definitivos de acuerdo a las situaciones jurídicas que garantizan la efectividad de un derecho y seguridad real y preferente; advierten y dan a conocer la existencia de instancias judiciales a terceros, en tanto la condición suspensiva se cumpla o deje de cumplirse, hasta que la resolutoria sea declarada para sentencia que haya causado ejecutoria, o por resoluciones firmes de autoridades administrativas, a efecto de que se inscriba la anotación definitiva.

ACTOS O DERECHOS.- Acto es la acción que se ejerce, hechos, operaciones, diligencias, manifestación de la voluntad humana, decisión de una autoridad pública.

La palabra derecho tiene varias acepciones como la facultad de hacer una cosa, de disponer de ella, conjunto de disposiciones jurídicas que determinan el comportamiento humano.

Para que pueda darse, las anotaciones preventivas, se requieren los dos presupuestos antes aludidos.

Las anotaciones preventivas son asientos accesorios por que siempre van al margen de una inscripción principal y tienen por objeto proteger derechos reales derivados de personales trascendentes y contravertidos dentro del orden inmobiliario; generalmente son provisionales, no obstante cuando se cumplen las condiciones o se han cumplido los requisitos que establecen las normas jurídicas o administrativas, tomando el carácter permanente y así de anotaciones provisionales se convierten en inscripción definitiva, es decir lo que fuera un asiento accesorio paso a ser una inscripción principal.

Se practicará al margen de la inscripción correspondiente de un predio o derecho que se especifique en un determinado documento los actos y resoluciones de naturaleza puramente preventiva y aquellos en que no necesariamente se consigne una prevención.

Respecto de cuales serán objeto de anotación preventiva nos dice el artículo 106 del Reglamento Público de la Propiedad.

El artículo antes mencionado nos remite el artículo 2894 del Código Civil que específicamente nos dice que actos y resoluciones serán anotaciones preventivas y que se asentarán al margen de la inscripción correspondiente.

Dicho ordenamiento a la letra dice: Se anotarán preventivamente en el Registro:

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

I BIS. Los contratos y convenios otorgados en escritura pública o en documento privado que transfieran la posesión de bienes inmuebles como preliminar de ventas futuras, sean puras, con reservas de dominio o bajo condición suspensiva;

II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectiva en bienes inmuebles del deudor;

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

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

V. Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el Registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el artículo 2704 de este Código;

VII. Las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal de bienes Inmuebles por razones de orden público;

VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro; y

IX. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo en este Código u otras leyes.

De las anotaciones preventivas que específicamente señala el artículo 2894 del Código Civil no menciona dos tipos de anotaciones preventivas y que son de trascendental importancia dentro del procedimiento registral y que se identifican como:

- 1.** Anotaciones preventivas de los certificados y el aviso preventivo y,
- 2.** La rectificación y extinción de los asientos; que no son preventivos pero que si son anotaciones marginales, actos que dan a conocer el estado en que se encuentra un bien inmueble. De este tipo de anotación marginal hablaré en el capítulo posterior.

Por lo que respecta a las anotaciones preventivas de los certificados.- Esta es consecuencia de la solicitud de información para la certificación de existencia o inexistencia de gravámenes.

Debidamente requisitada, sellada y firmada a solicitud del Notario o en su defecto por el interesado en particular.

Para contestar esa solicitud e informar a la persona interesada sobre si se encuentra gravado el inmueble o esta libre de gravamen, hay personas que han sido asignadas por el Registrado del Registro Público de la Propiedad para desempeñar dicha función, que consiste precisamente en hacer una búsqueda respectiva sobre el estado registral del inmueble según los datos proporcionados o antecedentes registrales y así el Registrador dará fe tanto de la forma y formando en que se encuentra el documento que ampara la operación de la situación en que se encuentre una finca concerniente a las limitaciones de dominio o gravámenes que reporte o el estado de libertad que guarda un inmueble. Después de haber precisado el estado registral sobre la existencia o inexistencia de gravamen, el Registrador a través del empleado asignado procede anotar al margen del asiento registral del inmueble, la fecha de solicitud, tipo de operación y notario ante quien se llevará a cabo determinado acto jurídico, toda vez que con dicha solicitud manifiestan que se pretende realizar alguna operación referente con dicho inmueble. Esta anotación tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha en que ingreso la solicitud al Registro Público de la Propiedad.

AVISO PREVENTIVO.- Es un acto a través del cual el Registrador por medio de la persona asignada hace la anotación marginal en el asiento correspondiente al inmueble que será materia de afectación o transmisión. Anotación que consiste, en que con fecha precisa se ha firmado una escritura, anotando también el número de esta y clase de acto que se consigne y así dar publicidad del acto y lograr cause efecto jurídico preventivo, hasta el término establecido por la Ley. Esta es consecuencia de la solicitud hecha por el Notario ante quien se esta llevando el acto jurídico para dar seguridad jurídica a las distintas operaciones que se pretenden registrar, protegiéndose así al tercer adquirente de buena fe, que llevara a cabo alguna otra operación relacionada con el mismo inmueble, ignorando la existencia de una operación anterior. La anotación preventiva tendrá vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso preventivo.

De los dos tipos de anotaciones preventivas antes mencionados el Código Civil del Estado de México en el artículo 2867 nos dice: Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posición de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la nota de presentación al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de

presentación de la solicitud; una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los dos días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de que se trata y sin cobro de derecho alguno, practicara de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presenta al Registro Público de la Propiedad, de cualquiera de los términos que señalan los párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el instrumento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro solo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Analizando todas las anotaciones marginales que señala el artículo 2894 del Código Civil del Estado de México.

La fracción I del referido artículo : Esta fracción nos habla de que todas las demandas se anotaran al margen de la inscripción de la finca a que se refiere, en virtud de una orden judicial, el Juez que la ordeno será del conocimiento cumpliendo con todas las formalidades del procedimiento y así acompañando a dicha orden copia de la demanda cotejada y sellada por el Juzgado, que contendrá los datos esenciales que dio origen a la demanda.

La fracción I bis.- Esta fracción es adicionada por circunstancias de urbanización, regularización de la tenencia de la tierra, la intervención de sociedades y fraccionadoras; circunstancias que se presentan principalmente en el Estado de México. Esta disposición provee al Registro Público de la Propiedad el derecho de dar seguridad jurídica mediante anotaciones marginales en el asiento correspondiente, a los contratantes o poseedores de inmuebles que han adquirido a través de una compraventa que fue celebrada mediante un contrato privado y que el valor de operación será pagado en un determinado plazo, dicho contrato se elevara a escritura pública cuando el precio haya sido pagado definitivamente.

La fracción II.- Establece esta fracción, que la anotación de embargo, debe ser ordenada por una autoridad judicial o administrativa y que el bien inmueble sujeto a embargo debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre del embargado o deudor. La anotación de un embargo es la limitación que hace el Juez o autoridad competente sobre los bienes inmuebles de un deudor para privarle su libre disposición y asegurar el pago del adeudo a la parte acreedora. El aseguramiento del pago del adeudo o el cumplimiento de una obligación que se pretende con el embargo es sobre los bienes suficientes en cuanto alcancen a cubrir el pago del adeudo a que esta obligado, bienes que están sujetos a la jurisdicción del Juez que decretó el embargo. El acreedor adquiere el derecho y prelación con que se hizo la anotación del embargo a que le sea pagado con la venta de los inmuebles que fueran materia de dicho gravamen o con la adjudicación de los mismos a través del procedimiento legal, bienes que estarán sujetos a la jurisdicción del Juez que decreto el embargo.

La fracción III.- Esta fracción se refiere a las demandas promovidas ante una autoridad judicial para exigir el cumplimiento de una obligación contraída en la celebración de un contrato y así adquirir las formalidades necesarias que se requieren para que dicho acto surta efecto contra terceros. Estas formalidades consisten en que las personas que celebraron dicho contrato deben comparecer ante la fe de un Notario Público y a falta de cumplimiento de uno de los contratantes, la persona afectada demandará el otorgamiento y firma de escritura pública y así el Juez del conocimiento firmará por aquel que se negó hacerlo.

La fracción IV.- Establece esta fracción que la anotación marginal se practicará por mandamiento judicial en los términos de la resolución correspondiente y esta podrá ordenar el cierre del registro referente a los bienes inmuebles o derechos reales que se tienen sobre los mismos, este cierre del registro impide a efectuar nuevas inscripciones, anotaciones de embargo, diligencias precautorias o cualquiera otra que entorpezca el curso o viole los derechos que tenga la parte acreedora en relación con determinados asientos.

Las providencias judiciales que la Ley concede a la parte acreedora y que las autoridades del fuero común, las fiscales o las laborales aplican para el mejor aseguramiento de las prestaciones reclamadas y que estas produzcan el cierre del registro en relación con el inmueble que garantiza el adeudo. La autoridad judicial del conocimiento ordena se inscriba Cédula Hipotecaria en la que se especifica que se está llevando un juicio especial hipotecario y como consecuencia se cierre el registro, en la práctica registral se inscribe no se anota marginalmente solo se hace la nota de relación al margen de la inscripción principal donde se encuentra inscrito el inmueble.

La fracción V.- Esta fracción de trascendental importancia y que en la práctica registral no es usable, por el tráfico jurídico inmobiliario, que precisamente por esta situación es que se debe dar más importancia por que esta anotación surtirá efectos de aviso preventivo y dar la publicidad del acto que se pretende registrar o anotar y así cumplir con uno de los fines del Registro Público de la Propiedad.

Esta anotación es consecuencia de la calificación registral que los empleados asignados hacen y que estas personas deben estar capacitadas para determinar si procede su inscripción o anotación y en caso contrario la suspensión o denegación; la anotación consiste en que después de haber sido examinado un documento para su inscripción y que esta es improcedente se anotará al margen del asiento registral, las causas de improcedencia, acto que se consigna, número de entrada o folio que le corresponde, así como la fecha en que se ingreso el documento al Registro Público. Improcedencia que debe estar fundamentada en los preceptos jurídicos que rigen al procedimiento registral, el documento quedará a disposición del interesado. El calificador registral esta expuesto a cometer un error en la calificación de un documento o que aún cuando la calificación sea correcta el interesado no esta de inconformidad puede ser para recurrir a juicio ante una autoridad judicial al respecto nos dice el artículo 2873 del Código Civil del Estado de México: "La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público". Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el título; es decir, desde la fecha de la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 2894.

La fracción VI.- Establece esta fracción que las fianzas otorgadas se anotaran al margen de la inscripción del inmueble dado en garantía personal, diferenciando de las hipotecas que son garantías reales que constituye un gravamen sobre un inmueble determinando, la anotación de la fianza es la afectación de un inmueble que implícitamente es un gravamen real, sin embargo el legislador insiste en que la anotación de la fianza en el Registro Público de la Propiedad es para comprobar la solvencia del líder, por lo que este podrá transmitir o gravar el inmueble, si de esto trae como consecuencia la insolvencia el fiador estará actuando con intenciones fraudulentas el fiador responderá con la obligación contraída con todo su patrimonio y para comprobar su solvencia tendrá que acreditar con bienes suficientes que respondan de tal obligación de esta manera que sólo los bienes inmuebles que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad podrán garantizar dicha obligación, de este modo ya no es una garantía real.

Las fianzas legal o judicial es la que se constituye por disposiciones expresa de la Ley o en virtud de alguna providencia judicial. En cualquiera de estos casos el fiador debe tener bienes raíces inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga.

Las anotaciones marginales de las afectaciones que causan las fianzas y que refleja la naturaleza del derecho que se inscribe y que se especifica que se trata

de una afectación en garantía y no de una fianza, insistiendo que se dé a estas afectaciones el tratamiento registral que se requiera para que cumplan su finalidad.

La afectación y su anotación tienen con efectos básicos el derecho de persecución y el de preferencia, propios de las garantías reales y así la convivencia o necesidad de inscribir la afectación en la sección de gravámenes;

La fracción VII.- Esta fracción nos hace mención en que se practicará la anotación marginal en la inscripción del inmueble que fue afectado por resoluciones de expropiación, es decir cuando se desposee legalmente al propietario del inmueble por causas de utilidad pública, para realizar obras de interés general o beneficio social; otorgándole una indemnización justa, el monto de esta se calculará con base en el valor fiscal del inmueble expropiado que figure en las oficinas catastrales y en caso de que el propietario del inmueble afectado este inconforme con la indemnización o considere que hubo una sobrevaluación, la diferencia quedará sujeta a Juicio parcial y a resolución judicial al respecto nos dice el artículo 2895 del Código Civil del Estado de México en los párrafos 4º y 5º. La anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración pero bastará la publicación del decreto relativo en la Gaceta del Gobierno del Estado para que queden sujetos del Gobierno del mismo, tanto el propietario poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación respecto del inmueble afectado.

La inscripción definitiva se efectuará cuando concluya el procedimiento expropiatorio de acuerdo con las disposiciones de la Ley de la materia.

La fracción VIII.- Esta fracción nos habla de la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con los bienes o derechos inscritos, es decir las anotaciones previstas en esta fracción se practicarán en términos de las resoluciones judiciales y que proceda el cierre del registro provisional o definitivamente. El Código Civil del Estado de México nos dice en el artículo 2895 párrafo 2o. En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo anterior, podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente.

El artículo analizado en cada una de sus fracciones y que tienen cada una de ellas diferentes efectos jurídicos en relación con la anotación que se practicó, al respecto nos dice el artículo 2895 del Código Civil del Estado de México párrafo 1o.- La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derechos real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

CAPITULO IV

**EFFECTOS POR OMISION O ACCION
DE LAS ANOTACIONES**

IV. EFECTOS POR OMISION O ACCION DE LAS ANOTACIONES.

1. NULIDAD DE LOS ACTOS O CONTRATOS INSCRITOS.

El procedimiento dentro de la relación jurídica registral se sujeta a lo previsto en el Código Civil, dicho procedimiento se establece en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El Derecho Civil entre otras materias la propiedad de los bienes inmuebles y los medios de adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, transmisiones, efectos, contratos así como las limitaciones. Por lo tanto es necesario observar un procedimiento registral los actos no se realizaron conforme a las exigencias que establece el Código Civil en otros preceptos legales, trayendo como consecuencia las nulidades de los actos o contratos inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

En el procedimiento registral para que proceda la inscripción o anotación de un documento, los actos que en el se consignan debe cumplir con los requerimientos de acuerdo a lo estipulado en los presupuestos legales. Si no reunió esos requisitos y a pesar de ello se realizó el asiento, este acto registral es nulo. El Código Civil para el Estado de México nos dice en que casos se denegara la inscripción o anotación registral : ARTICULO 2872.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para extensión de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegaran en los casos siguientes :

- I. Cuando el título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse ;

- II. Cuando el documento no reviste las formas extrínsecas que establezca la ley ;

- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento ;

- IV. Cuando el contenido del documento sea notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o interés público ;

- V. Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez ;

- VI. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro ;

- VII. Cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de Juez notoriamente incompetente ;

- VIII. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado ;

- IX. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables.

Analizando el problema sobre la inexactitud y nulidades de los actos y contratos que se presentan en la práctica registral aun que ha habido estudios o tratados acerca de esta cuestión no ha dejado de tener vigencia a consecuencia de la legalización de posesión de derechos reales que se tengan sobre un inmueble situaciones que se presentan cada día por el tráfico jurídico inmobiliario de esta manera propiciando contravenciones a strictu sensu, es decir que se cometen errores dentro de las actuaciones judiciales o en el procedimiento registral y así los asientos registrales afectados de inexactitud, errores y de nulidades. El de anotaciones marginales y sus efectos en el Registro Público de la Propiedad estas que están consignando la existencia de un procedimiento judicial para garantizar los derechos que fueron probados ante una autoridad judicial competente, resultando como consecuencia de esa anotación marginal la nulidad o inexistencia del acto, ya que el tipo de anotación puede convertirse en inscripción definitiva anulando el asiento anterior ya que en este existía algún defecto o anomalías que contravenían a las disposiciones que establece la Ley.

Cuando los contratantes al llevar a cabo determinados actos no se ajusten a los requerimientos legales que por su naturaleza el acto demanda o que no se cumplió conforme a lo establecido por los presupuestos jurídicos que imponen las autoridades judiciales o administrativas ; la inscripción ilícita de ese acto produce la nulidad ya sea absoluta o relativa, al respecto el Código Civil para el Estado de México nos dice :

ARTICULO 2078.- El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es

susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción ; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

ARTICULO 2080.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparecer por la confirmación o prescripción.

ARTICULO 2081.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

ARTICULO 2082.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los actores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

En los artículos antes citados nos habla de cuando es nulidad relativa y nulidad absoluta de acuerdo a los errores en que se incurre. El Código Civil con el mayor cuidado regula los contratos, ese acto jurídico o bilateral que se realiza con todos los preceptos legales que se dan sobre ese acto, son aplicables a todos los demás actos jurídicos en cuanto no se opongan a la naturaleza jurídica o disposiciones especiales que la Ley establezca para los mismos.

Nulidad de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad. Estas nulidades de inscripción son consecuencia de un juicio seguido ante una autoridad competente, dada la naturaleza del Registro y la especialización que

requiere la materia registral ya que la institución dentro de su procedimiento registral se apoya en sus principios registrales. En la acción especial sobre la importancia de la inscripción ya sea por que se hizo con violación al Reglamento Público de la Propiedad, ya porque adolezca de defectos formales o substanciales trae como consecuencia la nulidad del acta inscrito por haberse extinguido el derecho que dio origen a la inscripción.

2. PRELACION.

La Prelación en el Registro Público de la Propiedad es el acto de prevención o acción de poner antes, es el derecho que tienen las personas interesadas de inscribir o anotar hechos o actos que se consignan en determinado documento para reclamar prioridad en cuanto a derechos de titularidad del inmueble inscrito respecto a otros derechos que se hayan adquirido con posterioridad. Esta antelación o preferencia en todas las legislaciones ha adquirido importancia teniendo como antecedente doctrinario en el viejo aforismo latino "El que es primero en tiempo es primero en derecho".

La Prelación en el Procedimiento registral se inicia a partir del momento en que se presenta un documento en el Registro Público de la Propiedad para su inscripción o anotación, se establece tomando en cuenta la fecha, la hora de presentación, así como el número progresivo que le corresponde, es decir el tiempo es el que hace dar seguridad y crear derechos o extinguirlos y así dar la preferencia de acuerdo al origen de un acto o derecho con respecto a otros.

EL CODIGO CIVIL ESTIPULA EN SU ARTICULO :

ARTICULO 2864.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando la inscripción sea posterior siempre que se dé el avlo que previenen el artículo 2867.

ARTICULO 2865.- Los asientos del Registro Público en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables producen todos sus efectos sobre resolución judicial, cancelación o rectificación de los mismos.

ARTICULO 2866.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos para su inscripción.

Estos artículos que nos hablan del tema de trabajo que se desarrolla, las anotaciones marginales que son las que van a determinar el grado de preferencia, así como las notas de relación que nos indican que existe un derecho con anterioridad, de acuerdo a la constitución o creación de derechos u obligaciones entre las partes contratantes, anotaciones que dentro del procedimiento registral son solicitadas por el interesado de un derecho adquirido y que pretende tener seguridad ante terceros que pudieran tenerla, anotaciones marginales que son la base del Registro Público de la Propiedad para dar la publicidad ante terceros adquirentes de derechos, es por lo tanto la anotación la que va a determinar la preferencia de derechos adquiridos y que a través de una orden judicial se va a

decidir quien es primero en tiempo va a ser el que tiene el derecho, el Código Civil en el artículo 2895 párrafo primero nos dice.- La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella y en su caso dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

3. RECTIFICACION.

Los errores que se cometen al practicarse las inscripciones o anotaciones marginales, defectos del asiento registral que se cometen por tener un concepto equivocado de la realidad jurídica, omisión al inscribir el título sin variar la esencia, errores en la que se procede la rectificación y que no afecta la validez del asiento practicado en la oficina registral.

Los errores por razón de su naturaleza y por la distinta forma de rectificación se clasifican en :

1. Error material
2. Error de concepto.

ERROR MATERIAL.- Es cuando se comete alguna equivocación u omisión al inscribir el título sin variar su esencia, se rectifican de oficio, a petición de parte legítima o por orden judicial. La rectificación no perjudicará los derechos adquiridos por terceros a título oneroso y de buena fe. Durante la vigencia del asiento la rectificación se hará con vista al documento inscrito, del protocolo, o del

apéndice, haciéndose una nueva inscripción. Se rectificarán las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos documentos se encuentran en el Registro, o con la copia del apéndice ; se hará con base a la inscripción principal si ésta basta para conocer el error. Se rectificarán los asientos de presentación, las anotaciones marginales, de relación y los índices. Si el error puede ser advertido antes de ser firmado, se subsanará inmediatamente. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de la rectificación plasmado en el nuevo asiento. Al respecto nos habla el artículo 2875 del Código Civil.

ERROR DE CONCEPTO.- Es el que se comete cuando al inscribir o anotar se altera el sentido del título por que el Registrador se formó un criterio diferente del que pretendió registrar, se rectificará por consentimiento de todos los interesados en el asiento o por resolución judicial. Su rectificación no perjudicará los derechos adquiridos por terceros a título oneroso y de buena fe, durante la vigencia del asiento. Se rectifican las instrucciones o las anotaciones preventivas, esto se hará exhibiendo los títulos ya inscritos con la copia certificada del apéndice ; un título nuevo si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua, o inexacta del título. La rectificación se hará mediante una nueva inscripción. El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de la rectificación plasmado en el nuevo asiento, al respecto nos dice el artículo 2876 del Código Civil para el Estado de México.

En el proceso de inscripción o en el asiento practicado existen anomalías por las cuales se puede anular o rectificarse siendo o no inexacto, la legislación del Estado de México habla de nulidad o errores. De acuerdo a lo anterior se establece que los asientos pueden ser : Nulos, Erróneos, Inexactos, Nulos y

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

erróneos, Nulos e inexactos, Erróneos e inexactos. La inexactitud del asiento registral es cuando no refleja la realidad jurídica extraregstral, inexactitud que afecta el estado jurídico de la finca, procedimiento registral relacionado con los principios de legitimación registral y principio de fe pública registral por terceros adquirentes de buena fe que celebran un contrato confiados en el contenido de los asientos registrales.

La subsistencia del estado de la inexactitud en el contenido del Registro Público, constituye un grave peligro para aquellas personas que aprovechan la realidad jurídica extraregstral, pues si el registro inexacto vale como exacto en beneficio de tercero adquirente de buena fe a título oneroso que haya revisado la continuidad de los asientos registrales, cerciorándose del tracto sucesivo elementos que son imprescindibles para ser protegidos por el principio de fe pública registral así como también en provecho de todo titular según el registro en orden al principio de legitimación, puede ordenar la utilización dolosa de la inexactitud registral, inseguridad jurídica.

LAS CAUSAS DE LA INEXACTITUD Y SU RECTIFICACION

- a) Por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, siendo tal relación de naturaleza real.
- b) Por haberse extinguido algún derecho inscrito o anotado.
- c) Por nulidad o error de un asiento.

d) Por falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento.

e) Modificación del derecho inscrito.

El Registro es inexacto porque el título o derecho inscrito existe en la realidad jurídica extraregstral al momento de verificarse su adquisición al tercero registral, pero se da en algunas circunstancias :

a) El título o derecho se ha registrado, pero se ha incurrido en errores de expresión en el asiento.

b) El título o derecho no ha llegado a inscribirse.

c) El título o derecho se inscribió y subsiste en la realidad pero su asiento ha sido cancelado.

El Registro es inexacto porque a pesar de que el título o derecho consta inscrito, no existían en la realidad jurídica extraregstral al tiempo de verificarse la adquisición del derecho por parte del tercero registral debido a :

a) El título o derecho no ha existido nunca por falsedad, nulidad u otro defecto.

b) El título o derecho existieron, se constataron registralmente, pero al tiempo de adquirir el derecho, ya se había extinguido por haber sido anulado, resuelto,

rescindido, revocado, caducado, renunciado, inscrito, liberado, expropiado, confinado.

El título o derecho existe al tiempo de adquirirlo, un tercero, pero se halla amenazado de extinción por causa de anulabilidad, resolución, rescisión, revocación, u otra causa análoga sin constar ninguna de éstas en el Registro.

Para proceder a su rectificación cabe señalar en general quienes pueden pedirla : el titular registral del asiento inexacto, y/o quien resulte lesionado por la inexactitud, aclarando que éste último sin comparecer el titular, sólo podrá obtener la rectificación del asiento por sentencia ejecutoriada, dictada por juez competente que ordene expresamente la rectificación del asiento inexacto ; esto en virtud de no lesionar derechos de terceros.

La rectificación registral se logra :

- a) Inscribiendo el título correspondiente.
- b) Con la reanudación del tracto sucesivo, inscribiendo las operaciones intermedias pendientes de registro para poder inscribir el título que nos interesa registrar.
- c) Sentencia ejecutoriada dictada por juez competente que ordene la rectificación del asiento.

Por extinción del derecho inscribible. Su rectificación se logra por la cancelación solicitada por el titular registral del asiento, en otro supuesto, el lesionado por la inexactitud podía obtener sentencia ejecutoriada que ordene la cancelación.

Cuando existe nulidad del asiento, la rectificación se logra realizando un nuevo asiento aplicando las reglas de los errores materiales y de concepto. En el supuesto de que el error del asiento fue originado extraregistralmente se rectificará el asiento, por medio de una escritura aclaratoria hecha con la comparecencia de los mismos otorgantes del acto inscrito, o copias de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria tramitado por los mismos otorgantes del acto ya inscrito, procediéndose a hacer en ambos casos uno nuevo corrigiendo el error cometido.

En el supuesto de la nulidad del asiento, podrá hacerse por sentencia ejecutoriada dictada por Juez competente, con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubiere alterado dicho asiento, hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trata, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, (artículo 2912 del Código Civil del Estado de México) en este supuesto se extiende un nuevo asiento o se cancela.

Por nulidad o error del título motivo del asiento.- La rectificación en el caso de que el título tuvo un error extraregistral, compareciendo los mismos otorgantes del documento inscrito con error, con las mismas formalidades, otorgarán un nuevo título para que el asiento inexacto se cancele extendiéndose uno nuevo con el documento presentado. Si no comparecen todos los interesados, la rectificación se hará por resolución judicial ejercitando la acción de rectificación.

Si la causa de la rectificación es por la nulidad del título como toda rectificación de un asiento registral, supone previamente la declaración de inexactitud que sólo se puede conseguir "inter partes", a base de la constatación de una realidad extraregistral ; acción real que es consecuencia lógica de la declaración de nulidad o inexistencia.

Efectos de la rectificación.- La rectificación de los errores supone en los más de los casos, sustituir el asiento erróneo por otro perfecto, surtiendo efectos éste, desde la fecha de la rectificación (Artículo 2878 del Código Civil del Estado de México, 64 del Reglamento del Registro Público para el Estado de México).

Los efectos de la rectificación de los asientos registrales, no perjudican a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, que hayan celebrado su contrato con base en la publicidad del contenido de los asientos registrales, con la revisión del tracto sucesivo y la legitimación de su contenido ; apegados a la ley, al interés público protegidos por la fe pública registral y la seguridad jurídica otorgada por el Registro Público de la Propiedad para favorecer el tráfico jurídico inmobiliario.

4.- EXTINCION.

Las inscripciones y anotaciones marginales pueden perder su eficacia legal o extinguirse parcial o totalmente, ya sea por voluntad del titular del Derecho que puede disponer de ella, por orden judicial o administrativa, por caducidad en los casos que establece la Ley, por el transcurso del tiempo para todo tipo de

situaciones que se presenten para su extinción o cancelación, siempre se va hacer a través de anotaciones marginales expresando las causas por las cuales se ha extinguido o con unas simples notas de relación que nos remite a una nueva inscripción, como se comentó en el capítulo de anotaciones marginales estas ocuparan los márgenes derecho e izquierdo de la parte central del libro correspondiente donde se encuentra la inscripción principal.

Las inscripciones se extinguen por cancelación o registro de transmisión de dominio o del derecho real inscrito o por haberse o no cumplido la condición u obligación a que estaba sujeta dicha inscripción.

Las anotaciones marginales se extinguen por cancelación con el consentimiento de la parte a cuyo favor estaba inscrita, caducidad o por conversión en inscripción definitiva cuando se haya comprobado ante una autoridad judicial el derecho inscrito.

La cancelación es el acto procedimental por medio del cual se anula o se deja sin efecto legal una anotación marginal o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho parte o total que se tenía sobre un inmueble.

La cancelación puede ser total o parcial la primera se extingue en su integridad la inscripción o anotación la segunda se extingue solo una parte por lo que respecta a ciertos derechos de un inmueble determinado dejando vigente el resto de la inscripción o anotación.

La cancelación de acuerdo a la situación del derecho inscrito puede hacerse :

- 1) A petición de parte.
- 2) Por consentimiento del interesado.
- 3) De oficio por el registrador.
- 4) Por orden judicial.

1). A petición de parte, se cancelará a petición de parte.- Esta cancelación se hará cuando por disposición de la Ley el Derecho inscrito o anotado quede extinguido por causas que resulten de título inscrito o anotado, o por hechos que no requieren la intervención de la voluntad de los titulares registrales en los siguientes casos.

a). Las inscripciones relativas a derechos temporales o usufructos vitalicios cuando el interesado acredite el cumplimiento del fallecimiento del titular registral.

b). Las inscripciones o anotaciones marginales relativas a los gravámenes cuando sea vendido judicialmente el inmueble grabado, en las adjudicaciones por remate y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente.

c). Las anotaciones de embargos o cédulas hipotecarias previa certificación del Juez del conocimiento que han transcurrido 2 años sin que el interesado haya promovido en el Juicio correspondiente.

d). Las inscripciones de hipotecas voluntarias a petición del acreedor con las formalidades que establece la Ley.

e). Las inscripciones de fianzas convencionales a petición del acreedor o en su caso del fiador cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la Ley al respecto el Código Civil nos dice en el artículo 2886.

2886.- Las anotaciones preventivas cualesquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

2.- Por consentimiento de los interesados el titular registral del asiento puede dar su consentimiento para la cancelación de la inscripción por tanto debe ser escritura pública, como lo contempla el Código Civil en su artículo 2882.

ARTICULO 2882.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Como consecuencia de la transferencia del dominio de un derecho real inscrito a favor de otra persona la cancelación es indispensable para que la seguridad jurídica en cuanto a su nuevo titular del derecho conste registralmente la nueva transferencia mediante un nuevo asiento o anotación marginal según el acto que se pretende registrar como nos dice el Código Civil en su artículo 2879.

ARTICULO 2879.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por registro de la transmisión de dominio o derecho real inscrito a otra persona.

3.- De oficio por el Registrador.- El Registrador cancelara de oficio las anotaciones preventivas cuando se inscriba el testimonio que dio origen a dicha anotación o se extinga el derecho inscrito o anotado, cancelándose también la nota que lo relaciona al respecto nos habla el artículo 2880, del Código Civil para el Estado de México.

ARTICULO 2880.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción, y artículo 68 y 71 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que nos dice :

ARTICULO 68.- La anotación preventiva se cancelará de oficio o a petición de parte cuando se extinga el derecho anotado y también cuando caduque o se convierta en inscripción definitiva.

ARTICULO 71.- Cancelado un asiento referente a una inscripción efectuada en los libros segundo y tercero de la Sección Primera, se cancelarán de oficio las anotaciones marginales que a este respecto se hubieren efectuado en el Libro Primero.

4.- Por orden judicial.- Se cancelaran las inscripciones o anotaciones marginales en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial todas aquellas que requieran mandato expreso de la ley. Estas cancelaciones tienen su fundamento en los artículos 2881 del Código Civil y el 67 del Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 2881.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió la inscripción o anotación debida a hecho o hechos que no requieren la intervención de la voluntad.

ARTICULO 67.- La cancelación de la anotación de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, se hará por mandamiento escrito

de la misma autoridad que la hubiere ordenado o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del negocio, archivándose la orden en el apéndice respectivo.

Los gravámenes y limitaciones constituidos sobre bienes inmuebles que garantizan el cumplimiento de una obligación contraída por su titular registral, se encuentran, el embargo, la fianza, la hipoteca, la cédula hipotecaria, anotaciones preventivas de demanda, cada una de estas inscritas o anotadas marginalmente y consecuencias distintas según la limitación o el gravamen que en determinado documento se este consignando, para las cancelaciones de éstas, existen diversas disposiciones legales que no concuerdan existiendo algunas en dichas disposiciones el artículo 2881 del Código Civil relacionado con el artículo 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, analizando estos fundamentos para la cancelación no coincide ya que el Código Civil nos dice en uno de sus párrafos que la cancelación pueden ser a petición de parte y el Reglamento del Registro Público nos dice que las cancelaciones de anotaciones de embargos o cédulas hipotecarias, se harán por mandamiento escrito de la misma autoridad que lo hubiere ordenado o de la que legalmente la sustituya en el conocimiento del negocio, pero por ser el Código Civil una Ley es por lo tanto que es el fundamento que siempre invocan dejando sin efecto el del Reglamento del Registro Público dicho fundamento afecta a la parte acreedora en un momento dado por la cancelación del embargo trabado sobre un inmueble que es solicitada a petición de parte o parte deudora.

Existe para tal efecto jurisprudencia que transcribo a continuación :

**REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE
INSCRIPCION DE EMBARGOS EN EL.**

No basta el solo transcurso del termino de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, si no que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable el actor, que haga racionalmente presumir para explicar tal inactividad, y la inexistencia de innovación, traslación o algún otro arreglo entre las partes, que deban privar de fuerza al embargo.

Jurisprudencia 252

Procedentes :

Quinta Epoca :

Tomo XL, pág. 1133 Huerta Lamberto de la (Suc. De)

Tomo LII, pág. 1558 Banco del Estado de México, S.A.

Tomo LVIII, pág. 1121 Godoy Enrique

Tomo LXXIII, pág. 1020 Molina Wistano

Tomo LXXV, pág. 3036 Nájera Genoveva.

CONCLUSIONES.

1.- En el presente trabajo concluyó diciendo de una forma general refiriéndome al tema que nos ocupa, en la historia registral de nuestro país así como la Romana, Española y Germánica, encontrando en estos los antecedentes históricos que dieron origen al Derecho Registral de nuestro país que fueron fuente directa de inspiración para la legislación y reglamentación en el procedimiento registral y así la institución del Registro Público de la Propiedad prueba cumplir con la función para la cual fue encomendada en nuestra legislación en el campo del Derecho registral, el Derecho Español predominó como consecuencia de la dominación española, esta tuvo su inspiración en el Derecho Romano distinguiéndose tres épocas como son la época precortesiana, colonial y la época independiente encontrando en estas épocas distintas formas de adquisición de inmuebles así como las formas y solemnidades que se daban para dicha transmisión. Es hasta el año de 1870 cuando se legisla por primera vez proponiéndose el reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México el cual fue aprobado el 8 de Julio de 1870.

2. En el Derecho Romano encontramos el antecedente histórico de trascendental importancia para el Derecho Moderno del tema en cuestión. En su procedimiento para la adquisición de inmuebles no se encaminaba a la publicidad ya que esta se valla de acuerdo a las formalidades y formas en la de adquirir la propiedad distinguiéndose tres periodos primitivo, clásico y el justiniano. En el período primitivo se caracteriza por sus dos formalidades, la mancipatio y la in jure cessio esta con aplicación a la res mancipi y la res nec mancipi y la primera solo a

la res mancipi. El período clásico la mancipatio y la in jure cessio son sustituidas por la tradición es decir sofo una actuación simbólica. En el período justiniano se sigue el mismo sistema clásico y en la transmisión de inmuebles aparece como medio de publicidad la escritura o documento y en algunos casos con su registración en juzgados, consejos u otros organismos oficiales.

3.- En el Derecho Español encontramos una gran aportación, la publicidad que es el medio por el cual la institución del Registro Público de la Propiedad da a través de su sistema registral que tuvo su fuente directa en el Derecho Hispano. Las cortes de Toledo establecieron un registro para los censos, tributos e hipotecas, posteriormente el consejo de castilla trata de lograr la aplicación del registro tarea encomendada a escribanos, después de varias reformas en el año de 1861 se publicó la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro, destinados a Notarios para poner en funcionamiento el Reglamento de Hipotecas y organizándose de manera efectiva los registros de la propiedad que dieron las bases al sistema, en el año de 1869 se realizaron reformas a la Ley hipotecaria antes mencionada, promulgándose el nuevo reglamento en el año de 1870.

4.- En el Derecho Germánico se sigue el mismo sistema que llevaban los Romanos como son la mancipatio y la in jure cessio, en el Derecho Germánico eran la solemnidad ante el thinx y la auflassung. Se intensifica la publicidad registral con la intervención judicial y así se institucionaliza el régimen inmobiliario registral que empezó a surtir efectos hasta el año de 1896.

5.- El Derecho registral esta conformado por la legislación civil y su reglamento y que básicamente consagran los principios registrales los cuales regulan el procedimiento registral, facilitando el entendimiento del sistema registral este que es el de libros y que da acceso a cualquier persona que quiere informarse de la situación del inmueble registrado, realizándose así la función registral a través de su publicidad que es uno de los principios registrales y así todos y cada uno de ellos son elementos indispensables para la organización y función registral.

6.- El Registro Público de la Propiedad es la institución cuyo objetivo fundamental es el de dar fuerza a los actos referentes a inmuebles celebrados entre los otorgantes dando publicidad y seguridad jurídica en términos de Ley. Sus oficinas están ubicadas en todas las cabeceras de los distritos judiciales del estado, estas contarán con el personal necesario para la prestación del servicio.

El sistema de libros es el que da seguridad jurídica en el proceder material del Registro, los libros son el medio de información eficiente para realizar operaciones que pueden ingresar al Registro Público de la Propiedad, los libros tienen las medidas necesarias para las inscripciones y anotaciones, las páginas se dividen en tres espacios, el central para las inscripciones y los dos laterales para las anotaciones.

7.- La inscripción es el acto procedimental registral, por medio del cual el Registrador hace constar en el libro correspondiente un acto jurídico, dejando constancia fehaciente de la legalidad del acto, dando publicidad al mismo. Toda inscripción manifiesta la condición del inmueble dando a conocer la existencia de los derechos, evitando ocultación de gravámenes que reporte determinado

inmueble inscrito, las inscripciones se harán en la oficina registral según la ubicación de los bienes inmuebles de que se trate. Las inscripciones declaran derechos antes adquiridos, no se constituyen, es decir la inscripción consiste en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la existencia de un derecho, este acto jurídico que se perfecciona en cuanto es inscrito en el Registro Público de la Propiedad a partir de su inscripción es cuando alcanza la plenitud de sus efectos legales.

8.- Las notas de relación de asientos, estas simples notas de relación como lo menciona el Reglamento del Registro Público de la Propiedad no deben tener tal concepto ya que ellas son las que nos relaciona todos los antecedentes registrales y que sin ellas no se podía saber la vinculación que existe en lo inscrito con otras inscripciones o anotaciones de derechos existentes es decir que todo procedimiento registral tendrá una nota de relación ya que sin ellas no se podría determinar la situación del inmueble y por lo consiguiente no existirían de publicidad. Los principios y tracto sucesivo. Estas notas nos conducen a la nueva inscripción mencionando los datos correspondientes donde se encuentra inscrito el inmueble a nombre del nuevo propietario o si se trata de una anotación preventiva limitación o afectación, con la nota de relación se da a saber de esas situaciones en donde se encuentra el inmueble.

9.- Las anotaciones marginales como mencione con anterioridad son las que ocupan los dos espacios laterales de la página son las que van al margen de la inscripción principal. La anotación marginal es el acto procedimental a través del cual se consigna una situación jurídica o administrativa que afecta o grava o limita

a un bien o derecho, que este sujeto a una inscripción principal por lo tanto tiene carácter accesorio.

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios o definitivos de acuerdo a la situación jurídica que garantizan la efectividad de un derecho y dan a conocer la existencia de instancias judiciales en tanto la condición suspensiva se cumpla o deje de cumplirse, son provisionales mientras no se cumpla los requisitos que establecen las normas jurídicas o administrativas, cumpliéndose tal condición toma el carácter de permanente y así convirtiéndose en inscripción definitiva es decir lo que fuera un asiento accesorio pasa a ser una inscripción principal.

Las anotaciones preventivas así como las notas de relación que se practican al margen de la inscripción son las que nos van a indicar las limitaciones o transmisiones de dominio de inmuebles inscritos de acuerdo al tráfico jurídico inmobiliario, ya que sin ellas se estaría cometiendo el error de ocultación de un gravamen o limitación así como también por falta de una simple nota de relación o cruce de antecedentes respecto de una venta podría traer como consecuencia que el mismo inmueble se vendiera dos veces a persona distinta, afectando a terceros interesados.

10.- Nulidades de las Inscripciones y Anotaciones.- Son consecuencia de la registración que no se lleve un procedimiento conforme a lo que establece el Código Civil, Reglamento del Registro Público de la Propiedad u otros preceptos legales, los actos o contratos que se consignan en un documento deben cumplir con todos los requisitos y formalidades que son necesarios si no se cumplió con lo

antes mencionado y se procedió hacer la inscripción o anotación esta puede ser anulada. La inexactitud y nulidades de los actos y contratos inscritos son consecuencia de los errores cometidos dentro del procedimiento registral y que este se va anular para que deje de tener vigencia a través de una orden judicial u autoridad competente ante la cual se demostró la inexactitud del acto y así mediante la anotación marginal deja de tener efectos dicha inscripción o anotación.

11.- La preferencia que la institución del Registro Público de la Propiedad da a los interesados en inscribir o anotar un derecho o acto celebrado u ordenado por una autoridad judicial, la va a determinar la prelación, es decir el acto celebrado o derecho adquirido tiene la preferencia respecto de otros a posteriores, el tiempo es el que va a dar seguridad y crear derechos y extinguirlos y así dar preferencia de acuerdo al origen con respecto a otro. La prelación en el procedimiento registral se va iniciar en el momento en que el documento ingresa al Registro Público de la Propiedad teniendo en cuenta la hora y fecha de presentación así como el número de folio que le corresponde.

12.- En el procedimiento registral o inscrito o anotado el acto o derecho que se tiene sobre un inmueble se llegan a cometer errores que traen como consecuencia la anulabilidad o inexactitud, errores que se pueden rectificar de acuerdo a su naturaleza de oficio a petición de parte legítima, por orden judicial o por consentimiento de todos los interesados ; los errores materiales y de concepto los primeros son cuando se comete alguna equivocación u omisión al inscribir lo solicitado en el documento sin variar su esencia, los segundos son los que se cometen cuando al inscribir u anotar el acto que se consigna en el documento se

altere su sentido o porque el Registrador se formó un criterio diferente con el que se pretendía registrar. La inexactitud del asiento registral no refleja la realidad jurídica afectando la situación de inmueble así también a terceros adquirentes confiados en el contenido de lo registrado o anotado. Para lograr la rectificación de la nulidad del asiento es mediante un nuevo asiento aplicando las reglas de los errores y de conceptos materiales.

13.- Las inscripciones y anotaciones marginales se extinguen total o parcialmente por voluntad del titular del derecho o por orden judicial en la que se acreditó tener derecho, cancelación que se hace al margen de la inscripción correspondiente expresando las causas, por las que se extingue el derecho del titular registral. Las extinciones de las inscripciones o anotaciones marginales procede cuando la cancelación es solicitada :

- a) A petición de parte interesada.
- b) Por consentimiento del interesado.
- c) De oficio.
- d) Por orden judicial.

La extinción de los actos o derechos inscritos o anotados a petición de parte, esta extinción por lo que respecta a las anotaciones marginales como son embargo, anotaciones preventivas proveniente de un Juez competente, como se manifiesta en el capítulo en lo que se refiere a la extinción.

La cancelación puede solicitarse a petición de parte con apoyo en el Código Civil dicho precepto deja indefenso a terceras personas, pues sus derechos quedan sin

efecto por la cancelación solicitada, ya que puede estarse promoviendo en el juicio correspondiente y así la limitación del inmueble aun no ha caducado, para que la cancelación proceda debe hacerse previa certificación en la que conste que no se ha promovido en el juicio correspondiente o lo que ordene una autoridad judicialmente competente, este tipo de cancelación es muy frecuente dentro del tráfico jurídico inmobiliario, manifestándose en la institución del Registro Público de la Propiedad, apoyados en dichos preceptos.

BIBLIOGRAFIA

1. **VICTOR MANUEL SALAS CARDOSO.-** El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México.
2. **MEMORIA.-** PRIMER SEMINARIO NACIONAL SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO. Julio 1983.
3. **BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.-** Derecho Notarial, Editorial Porrúa, México 1990.
4. **ABRAHAM BASTIDA AGUILAR - OCTAVIO GONZALEZ HUERTA.-** El Derecho Registral en la Planificación Urbana. Ponencia presentada al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral.
5. **IGNACIO REA OCHOA.-** Resumen de la Ponencia sobre Trámite Registral de las Afecciones de Inmuebles hechas conforme al Artículo 28 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
6. **GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.-** Secretaría de Gobierno, Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Cursos de Capacitación Registral, Año 1982.

7. GUILLERMO COLIN SANCHEZ.- Procedimiento Registral de la Propiedad.

Segunda edición, Editorial Porrúa, México 1979.

8. LUIS CARRAL Y DE TERESA.- Derecho Notarial y Derecho Registral.

Editorial Porrúa, México 1982.

9. RAMON SANCHEZ MEDAL.- El Nuevo Registro Público de la Propiedad.

Editorial Porrúa, México 1979.

10. GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.- Dirección del Registro Público de la

Propiedad Legislación Registral.

LEGISLACION

- 1. Constitución Mexicana de los Estados Unidos Mexicanos.**
- 2. Código Civil, para el Estado Libre y Soberano de México.**
- 3. Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Estado de México.**