

39
2eJ



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

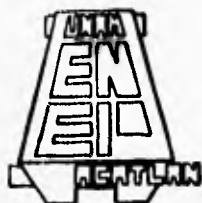
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

**LA IMPORTANCIA DE LOS AVISOS PREVENTIVOS
EN EL DERECHO REGISTRAL**

TESIS PROFESIONAL

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

Director de Tesis:
Lic. José Núñez Castañeda



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A Dios,

Eres la luz y la fuerza de mi vida.

A mis padres,
Juan Campos Gómez y
Consuelo Serrano de Campos,

Por todo su apoyo, cariño, comprensión,
y porque me han dado el mayor tesoro
de mi vida: Su Amor.

A mis Hermanos,
Alejandra, Leticia y Juan Martín,

Con todo cariño por el gran amor
que nos une.

A mis tras
Sara y Estela,

Por todo su amor, su infinita
ayuda y su constante apoyo.

A mis Amigos,

Porque siempre han estado conmigo
ofreciéndome su mano.

A todas las personas
que hicieron posible
la elaboración de este trabajo.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO I	
EL REGISTRO PUBLICO	
1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	1
CAPITULO II	
FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO	30
2.1 PRINCIPIOS REGISTRALES	31
2.2 CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL	37
2.3 ACTOS JURIDICOS PROCEDIMENTALES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCION, ANOTACION O CANCELACION	44
CAPITULO III	59
3.1 CONCEPTO DE AVISO PREVENTIVO	63
3.2 OBJETO DEL AVISO PREVENTIVO	66
3.3 FUNDAMENTO LEGAL DEL AVISO PREVENTIVO	67
3.4 DIFERENCIA ENTRE PRIMER AVISO PREVENTIVO Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVO	73
3.4.1 Primer aviso preventivo. Características	73
3.4.2 Segundo aviso preventivo. Características	78
3.5 ACTOS JURIDICOS SOBRE LOS QUE RECAEN LOS AVISOS PREVENTIVOS	82
3.5.1 Enumeración de los actos jurídicos sobre los que recaen	82
3.5.2 Forma de anotación	85
3.5.3 Causa de cancelación o extinción	89

CAPITULO IV

IMPORTANCIA DEL SISTEMA DE AVISOS PREVENTIVOS

4.1 SEGURIDAD JURIDICA FRENTE A TERCEROS REGISTRALES	91
4.2 OPERATIVIDAD DEL PRIMERO Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVO	95
4.3 TRASCENDENCIA JURIDICA DE LOS AVISOS PREVENTIVOS	109

CONCLUSIONES	112
---------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	118
---------------------	------------

INTRODUCCION

Desde mucho tiempo atrás, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario ha sido confiada al Registro Público de la Propiedad, sólo que en las actuales circunstancias esa garantía de seguridad adquiere proporciones de exigencia masiva ya que a la demanda de bienes raíces se les considera un instrumento para generar rentas o crédito, o bien espacios disponibles para laborar o vivir.

Aunado a esto, los ambiciosos programas del sector público para la regulación de la tenencia de la tierra, no alcanzarían sus plenos efectos, si no se contara con el oportuno y eficaz respaldo de la institución destinada a la legitimación y tutela de los derechos adquiridos.

El acto de registro es, sin lugar a dudas, de carácter administrativo, toda vez que es realizado por el Estado como autoridad a través de sus órganos competentes llamados registradores, en ejercicio de sus atributos o facultades exclusivas de reglamentar, fomentar, limitar y vigilar la actividad privada para la satisfacción de la necesidad colectiva.

Por lo tanto, el fin del Registro es la certeza, la protección y demanera primordial la seguridad jurídica referente a los derechos reales inscribibles o inscritos, frente a todo el

mundo y en contra de terceros interesados; esta finalidad se logra con las inscripciones o anotaciones de todos los actos por los cuales se crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas de los mismos.

Para tal efecto, es preciso que haya un registro público en el que una finca tenga su historia, de tal suerte que aquél que quiera adquirirla, constituir sobre ella algún derecho real o prestar con garantía de la misma, sepa que sólo pueda perjudicarlo cuanto en él conste, esto es, que sólo se tendrá como cierto y válido lo que en él esté considerado.

De ahí la importancia que reviste a los Avisos Preventivos, pues éstos previenen publicitando las transacciones que van a celebrarse, dando a conocer al mundo en general, el estado que guarda la propiedad, las cargas de gravamen o cualquier modificación sobre la misma, o bien los actos de comercio y las funciones de crédito en el caso de empresas mercantiles, con el fin de proporcionar seguridad jurídica.

CAPITULO I EL REGISTRO PUBLICO

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

El Registro Público es una Institución mediante la cual se da publicidad a los actos jurídicos que precisen de este requisito para que surtan efectos frente a terceros.

El Registro Público tiene una función sumamente importante por la seguridad jurídica que brinda a las diversas transacciones que se realizan en el campo jurídico. Esta es una Institución Jurídica con origen en el Derecho Germánico. Aunque en el Derecho Romano no existió el Derecho Registral, sí se crearon figuras análogas como la "mancipatio" y la "injure cessio", que tuvieron influencia en el derecho alemán, pero en sí el Registro Público como Institución Jurídica la alcanzó en el Derecho Germánico con el Código Civil Alemán de 1896 (1).

En España, la dominación romana también se reflejó en su vida jurídica, hasta la creación de los oficios de hipotecas. "En el siglo XII, en la Ciudad de Colonia, existían los libros de protocolos en que se escribían las adquisiciones y gravámenes y otros derechos reales sobre inmuebles. Poco a poco fue extendiéndose este sistema a otras ciudades y en el siglo XV se

(1) Carral y de Teresa, Luis.- Derecho notarial y Derecho registral.- Ed. Porrúa.- México 1988.- P. 27.

adopta en los países latinos, pero no con igual amplitud, ya que con éstos se limitó a las cargas y gravámenes sobre inmuebles. De aquí la razón por la que en España continúese denominando Derecho Hipotecario y de que en México, hasta época bastante reciente tuvieran el nombre de oficios de hipoteca los actuales registros"(2).

Los antecedentes del registro público en México son del viejo Derecho Español. "Para 1539, en la Ciudad de Toledo, Don Carlos y Doña Juana y posteriormente en 1557 en Valladolid, Don Felipe, ordenaron que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos"(3). Misma ordenanza, hasta la fecha sigue teniendo vigencia, aunque ahora con algunas modificaciones. La institución registral ha evolucionado en el sentido de que actualmente no sólo se asientan cargas y gravámenes, sino también las transmisiones de propiedad de los inmuebles.

Dicha Institución fue creada conjuntamente en el Código Civil del D.F. y Territorio de Baja California de 1870; de este modo se ubica una oficina en la ciudad capital, en donde hubiera tribunal de primera instancia para dar servicio al público, es

(2) Martínez de Escandón, Acasia.- Apuntes de Derecho registral.- México 1990. P. 5.

(3) Colín Sánchez, Guillermo.- Procedimiento registral de la propiedad.- Ed. Porrúa. México, 1985.- P. 22.

entonces cuando el registro público nace como Institución propiamente dicha.

Este Código de 1870 "instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles"(4).

En el Registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevaran las compañías, por su razón social; además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título. El contrato de participación o juicio del que procediera, el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del derecho real o de los predios hipotecarios, su ubicación, nombre, número, linderos, etc. también se previó que las anotaciones del registro se escribieran y numeraran las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrrenglonaduras y que se firmaran siempre, por el encargado de registro. Asimismo el registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito. El titular de la función registral tenía la obligación de permitir la consulta

(4) Carral y de Teresa, Luis.- Op. Cit. P. 28.

de los registros a cualquier persona, así como expedir las certificaciones que le fueron solicitadas sobre gravámenes o libertad de los mismos de el o los inmuebles. De este modo, si el registrador rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro, o bien si cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado podía demandar a juicio mediante información de dos testigos a la autoridad del lugar (5).

REGLAMENTO DE 1871

Para el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Registro, en el cual se ordenaba se instalara la oficina del Registro Público de la Propiedad en la Capital, otra en Tlalpan y otra más en el territorio de Baja California.

"Para la capital se autorizó un director, oficiales encargados de las secciones y escribientes."

"En Tlalpan y Baja California se ordenó que hubiera un director y un oficial encargado de las diversas secciones. El registro dependía del Ministerio de Justicia. Los Oficios de Hipotecas se consideraron sección segunda."

(5) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 23.

"Se fijaron las obligaciones del Director así como las de los oficiales. El Ministerio de Justicia era el encargado de entregar al registro los libros correspondientes que debían contener determinados datos, de acuerdo con las secciones a las que pertenecieran."

"Señalaba qué títulos eran sujetos a inscripción y así mismo regulaba las bases para resolver los problemas de duplicidad de títulos y carencia de los mismos, estableciendo la inscripción sólo de documentos auténticos."

"En cuanto a la forma y efectos de la inscripción reglamentó que para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes para las 4 secciones. Una vez efectuada la inscripción los títulos eran devueltos al interesado. Y si en un mismo título se enajenaban o gravaban bienes situados en distintos partidos, se inscribía cada uno de ellos en los registros de todos ellos."

"Los asientos se numeraban progresivamente, las inscripciones de hipoteca, además de hacerse en su registro especial, se anotaban en el de la propiedad"(6).

"Los registradores tenían la obligación de dar a conocer con

(6) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 29.

exactitud las inscripciones proporcionando: la naturaleza, la situación dentro del partido judicial, población donde se hallaban, medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombres de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc., expresándose todas las cantidades con letra."

"Se diferenci6 la propiedad del suelo de la del edificio o de las plantaciones existentes sobre el mismo. Al inscribirse un derecho ya inscrito anteriormente sobre un inmueble se expresaba la fecha de constituci6n del derecho anterior, los nombres y grav6menes especiales."

"La cesi6n del derecho de hipoteca se hacfa constar en una nueva inscripci6n remiti6ndose a la anterior"(7).

"En este ordenamiento se empez6 a reglamentar inscripciones sobre derechos hereditarios, prohibici6n de efectuar inscripciones de t6tulos anteriores a los ya asentados, normas de calificaci6n de la legalidad de los t6tulos dentro de la cual destacaba la que indica como falta de legalidad en las formas extr6nsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, seg6n las leyes que determinaban la forma de los instrumentos

(7) Col6n S6nchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 30.

públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la misma, los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, (esto es, mediante juicio), avisaban al registrador."

"También se contempló la rectificación de los actos del registro, en donde cualquier interesado podía solicitarla ante el registro o acudiendo al juez competente. El juez declaraba su procedencia y el registrador la verificaba. Haciéndose una rectificación, llevaba a cabo también las de los demás asientos respectivos."

"A lo que se refiere a la publicidad del registro, los datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien debía precisar lo que deseaba. Los libros estaban al servicio de la oficina. Se podían tomar datos, mas no copiar los asientos, puesto que las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en ellos se relacionaba. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían todas las demás constituidas y no canceladas, sobre los bienes inscritos a favor de las mismas personas."

"Las solicitudes para ser atendidas, debían ser claras y contener todos los datos necesarios. Cuando algún asiento que debía comprender la certificación estaba rectificado, se

inscribían ambos. Dichas solicitudes se inscribían en el papel del sello correspondiente. Cuando se solicitaba una certificación referente a varias fincas o personas, aquélla debía referirse a todas a menos que el interesado las pidiera por separado."

"Cabe hacer mención que el primer libro con el que se empezó a trabajar es el Tomo primero, Volumen Décimo, Sección Primera y consta de 483 partidas"(8).

Primero se instaló la oficina de la Ciudad de México y luego la de Tlalpan. Posteriormente al irse creando los juzgados de primera instancia funcionaron a cargo de los jueces respectivos cada oficina del Registro Público de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya. En la Ciudad de Tlalpan el registro quedó a cargo del juez de primera instancia auxiliado por un inscribiente.

CODIGO DE 1884.

"En el Código Civil para el Distrito Federal de 1884 en la parte relativa al Registro Público se habló de 4 capítulos para la reglamentación del mismo a mencionar: Disposiciones Generales, de los títulos sujetos a Registro, del modo de hacer el registro

(8) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 30.

y de la extinción de las inscripciones"(9).

"También en este código se maneja la idea e incluso se ordena el establecimiento del Registro Público en toda la población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia."

"El Registro Público estaba integrado por 4 secciones:

I. Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos.

II. Registro de Hipotecas.

III. Registro de Arrendamientos.

IV. Registro de Sentencias."

"Era obligatorio formular un índice con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial."

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias

(9) Memoria del 2º seminario nacional sobre el notariado y registro, - Nov. 1985, México, D.F. - P. 265.

judiciales certificadas legalmente. Los actos, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo podrían inscribirse si estaban debidamente requisitados conforme al código de procedimientos.

Se estableció que todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00.

Los arrendamientos sólo se registraban cuando se celebraban por más de 6 años o cuando hacían anticipación de rentas por más de 3 años.

Los testamentos que transferían la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales se registraban pero hasta que ocurría la muerte del testador. La declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición debía ser objeto de registro.

También eran registrables el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad de bienes raíces, o si adquiría uno de ellos,

bienes de esa clase por títulos de dote, donación antenuptial o cualquier otro. Y bien todas las transacciones, reservas, condiciones o cualquier acto concerniente a la transmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos (10).

Las resoluciones registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria, el nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las sentencias que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación tratándose de divorcio voluntario, las sentencias en donde se declaraba la quiebra o se admita la cesión de bienes, finalmente la sentencia o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación (11).

Se contemplaba el procedimiento registral en el cual el interesado presentaba el título susceptible de inscripción a la sección correspondiente. Si el registrador lo encontraba legalmente requisitado o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario, lo denegaba. El registro debía llevar la fecha y hora en que los documentos eran presentados. Se devolvían a quien los presentaba, con la nota de haber quedado

(10) Carral y de Teresa, Luis.- Op. Cit. P. 30.

(11) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho notarial.- Ed. Porrúa, México 1989. P. 34.

registrados en la fecha correspondiente y con el número y página del registro respectivo.

Se previeron términos para el registro de los contratos con el fin de que si se efectuaba dentro de los 15 días produjera efectos con relación a terceros, mismos que empezaban a partir del momento de haberse realizado el mencionado registro.

Cuando el acto registrado era anulado o rescindido por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los 30 días contados a partir de la fecha en que causaba ejecutoria. La anotación se llevaba a cabo al margen del registro respectivo; en caso contrario, sólo producía efectos con relación a terceros a partir de que se había anotado.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

La cancelación total procedía cuando se extinguían: el inmueble y el derecho inscrito, o bien, cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción, o si se declaraba la nulidad de la inscripción por falta de requisitos esenciales cuando se vendía judicialmente el inmueble que reportaba gravamen y cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo transcurrían 3 años desde la fecha de inscripción.

La cancelación parcial procedía, por reducción del inmueble objeto de la inscripción o bien del derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

El registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica (12).

El 20 de enero de 1897 fue creada la Ley General de Ingresos de las municipalidades de México y Foráneos del Distrito Federal, en donde se establecía que los impuestos de aguas, pavimentos y atarjeas se consideraba un gravamen real, pudiéndose hacer efectivo contra cualquier poseedor. Dando pie, entonces de que ninguna escritura de enajenación de fincas podía otorgarse sin que la insertasen en ella los recibos de que acreditasen estar al corriente de dichos impuestos o bien la constancia de no haberse causado, sin este requisito no se inscribirían en el Registro Público de la Propiedad.

También se instituyó que todo embargo de bienes raíces practicado por deber impuestos, sería inscrito en el registro público bajo la responsabilidad de los funcionarios encargados del mismo.

(12) Martínez Escandón, Acasia.- Op. Cit. P. 7.

La hipoteca sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, por sí misma se constituye válidamente pero es independiente de su registro.

La organización instituida por diversos ordenamientos perduró hasta 1921, que fue cuando se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose los órganos jurisdiccionales encargados del registro a sus funciones características.

REGLAMENTO DE 1921.

El 8 de agosto de 1921, entró en vigor el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

En lo que se refería al Registro en general y al personal de la oficina se estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las secciones primera, segunda, tercera y cuarta, oficiales auxiliares y escribientes.

La Sección Primera.- Era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos.

La Sección Segunda.- Se destinaba al Registro de Hipotecas y

Embargos.

La Sección Tercera.- Era para el Registro de Arrendamientos y para actos referentes a la beneficencia privada.

La Sección Cuarta.- Correspondía al registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, particiones de bienes hereditarios en general a todas las resoluciones judiciales.

Cada sección funcionaba con las características que el reglamento indicaba. También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices. Cada libro se iniciaba con nueva numeración y sólo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección. Además de los libros había una sección de Archivo con libros - índices de predios y propietarios. A diferencia del reglamento de 1871, los libros eran autorizados por el Gobernador del Distrito Federal y el Secretario General de Gobierno.

En cada sección existía un cuaderno de "Documentos Generales", para coleccionar los oficios recibidos del Gobierno y de autoridades judiciales.

Sobre las inscripciones en general se requería que quienes las pretendían fueran los actuales dueños de los bienes, tuvieran derecho a exigir el registro o fueran apoderados del

propietario (13).

Tenía derecho a solicitar el registro, quien transmitía o adquiriría el derecho, o bien el representante legal.

Sólo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieron fe por sí solos y sirvieran de títulos y las certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

Fueron las mismas reglas que regulaban los actos o documentos celebrados o provenientes del extranjero que en el reglamento de 1871, al igual que en el caso de duplicidad de títulos.

El propietario que carecía de título debía acudir ante el juez competente para justificar su posesión para que así procediera su inscripción. La inscripción se hacía en la sección a la que correspondía la operación y en el libro de la demarcación del bien. Si eran varias las demarcaciones se hacía en todas ellas.

(13) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 35.

Se fijaron los requisitos que debían contener los títulos a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente. La oficina de partes repartía los títulos a las secciones. También se habló del contenido de las inscripciones, de la forma de hacerlas, del cierre de los libros, de las anotaciones, de la reclamación de nulidad al margen de las partidas y de la cancelación de las mismas. Sobre la rectificación de los actos del registro con diversas reglas.

Para la sección primera se enumeran los actos inscribibles e indicaron la forma de hacer las inscripciones; para la inscripción de una finca era obligado mencionar todos los antecedentes consignados en el título y la circunstancia -si es el caso- de existir división, subdivisión, o fusión de predios. Si había fincas en el título se inscribía cada una separadamente, anexando a "Los documentos generales", el plano o croquis correspondiente. Inscrito el título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro anterior a nombre de persona distinta.

Respecto a fincas no inscritas, podía inscribirse el título sin necesidad de inscripciones anteriores, a lo que se le llamó "primero de la finca" y que ahora se conoce como Inmatriculación. No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio en el que interviniera una sucesión sin que estuviera inscrito el testamento del de cujus, o bien, la declaración de herederos y

nombramiento de Albacea (14).

También en esta sección se coleccionaban todos los contratos privados de compra venta y se remitían mensualmente a la sección "archivo general", formulando un índice con los nombres de los contratantes, el bien y la fecha de celebración.

Para la sección segunda; hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de créditos hipotecarios, se establecieron los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones. Las inscripciones hipotecarias debían indicarse además marginalmente en la sección primera. Finalmente se contenían las reglas para la inscripción de embargos.

Para la sección tercera; se ordenaba que se inscribieran en esa sección los arrendamientos y las fundaciones de beneficencia privada, señalando reglas para la inscripción de los primeros.

Para la sección cuarta; se inscriban los testamentos el auto declaratorio de herederos en caso de intestado, las escrituras de división y partición de bienes hereditarios, las cesiones de derechos hereditarios, las sentencias de adjudicación o modificación de la propiedad, posesión y el goce de bienes

(14) Martínez Escandón, Acasia. Op. Cit. P. 15.

inmuebles. Los nombramientos del representante ausente, sentencias que declaraban la ausencia y presunción de muerte, sentencias de separación de bienes por divorcio, de declaración de quiebra, cédulas hipotecarias, expropiaciones, informaciones ad perpetuum y se establecían los requisitos para la inscripción de alguna de ellas.

El Registro Público contaba con el "Archivo General", el cual estaba a cargo de la sección tercera, en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección, de predios y poseedores; además se llevaban índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

Respecto a la extinción de las inscripciones, sólo podían hacerse por sentencia judicial o por consentimiento de las partes. La cancelación consistía en la declaración hecha al margen del registro respectivo.

En cuanto a las certificaciones; el Director del Registro estaba obligado a expedirlas, anotando todos los datos relacionados con la inscripción de la cual se solicitaba certificación. Las certificaciones las llevaban a cabo directamente en las secciones correspondientes.

Existía un Departamento de Entradas y era el que recibía todos los documentos presentados y estaba a cargo de un oficial

auxiliar. Los documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente. Se asentaban en los libros de entradas, se pasaban a revisión a la dirección y se repartían a las diversas secciones, las que una vez hecha la búsqueda, los devolvían al departamento de entradas para ser entregadas al interesado (15).

Fue precisamente en una reforma de 1946 al Código Civil de 1928 cuando por sugerencias del maestro Borja Soriano a la Comisión Redactora, como se señala más adelante, surge el aviso preventivo, que en este momento le llamarían anotación preventiva, pero sólo contemplándose en uno sólo y no como actualmente señala nuestra legislación.

REGLAMENTO DE 1940

El siguiente reglamento fue expedido el 13 de julio de 1940, mismo que integró al Registro Público de la siguiente forma: Director, Registradores, Jefe de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales.

Para ser Director se necesitaba ser abogado titulado y tener cinco años de práctica profesional en el notariado, en la judicatura o en cualquier dependencia administrativa, ser de

(15) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho registral.- Ed. Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C., México 1990.- P. 123.

reconocida probidad, buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal.

Para ser Registrador se requerían los mismos requisitos que para ser Director, salvo la práctica profesional que podría ser de 3 años por lo menos.

Para el Jefe de la Sección Administrativa debería reunir los requisitos al igual que los registradores, aunque no se requería el título de abogado pues bastaba que tuviera conocimientos y práctica de las relaciones de oficina por lo menos experiencia de 5 años.

Para ocupar el cargo de Oficial, debía ser de absoluta probidad y buenas costumbres. Acreditar por medio de un examen de conocimientos generales sobre los títulos inscribibles y sobre la forma de hacer las inscripciones. Además de una práctica, no menor de 2 años dentro de la oficina (16).

REGLAMENTO DE 1979

El reglamento de 1979, fue publicado en el Diario Oficial del 17 de enero de 1979 y con misma fecha entró en vigor.

(16) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 37.

Este reglamento vino a modificar sustancialmente el reglamento de 1940, reestructurando generalmente para ir más de acuerdo a las necesidades imperantes de la época, hecho lo cual, queda organizado de la manera siguiente: Dirección, Subdirección, Sección de Auxiliares, Sección Jurídica, Sección Administrativa y de Control, Sección de Oficialía de Partes, Sección de Calificación e Inscripción, Sección de Certificaciones e Indices, Sección de Implementación Técnica, Biblioteca, Archivo, Sección de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión (17).

DIRECCION.- El Director es el depositario de la fe pública registral la que ejerce a través de los registradores y demás personal que integra la institución, coordina todas las actividades registrales, gira instructivos y circulares para uniformar la práctica registral, además conoce del recurso administrativo de revisión, en aquellos casos en que existía inconformidad, en relación con lo resuelto por los registradores.

SUBDIRECCION.- El Subdirector auxilia al Director en el ejercicio de sus funciones, controla y supervisa las secciones y suple al Director en ausencias temporales.

SECCION DE AUXILIARES.- Esta se encarga de supervisar las

(17) Diario Oficial de la Federación, publicación del 17 de enero de 1979.

labores de inspección y control, en las diversas áreas de la Dirección General, revisa estudios encaminados al mejoramiento del mismo, colabora con asuntos que en forma discrecional le turna la dirección. La función más importante es la de emitir su opinión en los casos de inconformidad de los usuarios del servicio, con los dictámenes de la sección jurídica, en el caso concreto del recurso administrativo de revisión.

SECCION JURIDICA.- Esta sección interviene en todos aquellos asuntos en que el Director del Registro es parte, emite opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director e instrumenta los procedimientos para incorporar al Registro Público los predios sustraídos al sistema, proporciona asistencia técnica a todo el personal de la institución y por otra parte, confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores.

SECCION ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL.- Esta se encarga de la formulación del proyecto de presupuesto anual, de los estudios contables de la dirección, inventarios y demás aspectos relacionados con sus funciones.

SECCION DE OFICIALIA DE PARTES.- A esta le incumbe la recepción de los documentos que ingresan al registro, inicia y cierra cotidianamente el folio diario de entradas y trámite. Remite los documentos a los jefes de sección a donde correspondan

y provee lo necesario para la entrega de los documentos cuyo trámite está agotado, así como cuando los documentos salen sin registro.

SECCION DE CALIFICACION E INSCRIPCION.- Esta tiene encomendado el estudio de los documentos que le son turnados, para determinar su procedencia para su registro de inscripción o anotación según corresponda, y así mismo remitir los documentos suspendidos o denegados a la Sección Jurídica, para los fines que corresponden a ésta.

SECCION DE CERTIFICACIONES E INDICES.- Esta formula y expide las certificaciones en general y provee lo necesario para la formulación de los índices.

SECCION DE BOLETIN, PUBLICACIONES Y ESTADISTICAS.- Le está encomendada a esta sección la redacción del Boletín del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, razón por la cual se coordina con los jefes de las secciones para obtener la información que ha de publicarse.

SECCION DE IMPLEMENTACION TECNICA.- Está destinada al análisis y diseño del sistema de información, la formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo de los índices y todo lo referente a informática que requiere el sistema.

SECCION DE BIBLIOTECA Y ARCHIVO.- Corresponde a la biblioteca la formulación de catálogos y la adopción de medidas encaminadas a la prestación del servicio que le es característico tanto a funcionarios y empleados como para el público en general. Esta sección se encarga de proveer todo lo necesario para que el archivo cumpla con las diversas funciones que le encomienda la ley.

SECCION DE COORDINACION DE ACTIVIDADES, CULTURALES, SOCIALES Y DIFUSION.- A ésta le corresponde, armonizar con las diferentes secciones descritas, las acciones que en orden a lo cultural y social proyecte la Dirección General, a través de ella, sea dentro de la propia institución o fuera de ella, haciendo una adecuada difusión por los medios de comunicación masiva o por los que estime convenientes. También se encarga de vigilar que se mantenga el buen estado físico de todo el inmueble y que mejore la imagen pública de la institución (18).

Cada una de las secciones cuenta con un jefe y los funcionarios que autoriza el presupuesto de egresos del Departamento del Distrito Federal y también del número de empleados que se demande. Claro está que la Sección de Auxiliares, Sección Jurídica y la de Calificación e Inscripción, está integrada por un número considerable de abogados para el

(18) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., 1979.

despacho de los asuntos que se les encomiendan.

REGLAMENTO DE 1980

Este reglamento fue publicado el 6 de mayo mismo día que entró en vigor.

En él se señalaba como única razón de expedición del mismo, la delegación de facultades y obligaciones al Director del Registro Público en relación al Archivo General de Notarías, misma que correspondían a su similar, dando como resultado que el Archivo General de Notarías se integrará como una nueva sección del Registro Público de la Propiedad (19).

REGLAMENTO DE 1988

El reglamento de 1988, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto del mismo año.

El registro público estará a cargo de un director general, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que son necesarias para su funcionamiento, como son las mencionadas en el Reglamento de 1979. Cabe hacer mención que en este reglamento siguieron subsistiendo las mencionadas áreas

(19) Lozano Moriega, Francisco.- Contratos.- Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México 1990.- P. 502.

hasta la fecha, pues este reglamento es el que actualmente se encuentra vigente (20).

Desde el reglamento de 1979, se crea un nuevo sistema al instaurarse los Folios que sustituyeron al sistema de libros. De este modo se dejaron de hacer los asientos en los libros autorizados, para que en adelante se realicen en un folio todas las operaciones concernientes en una finca. Es en el reglamento de 1979, en donde aparece que los asientos que se originen se practicarán en diversos folios, como son: Folio Real de Inmuebles, Folio Real de Muebles, Folio de Personas Morales Civiles y el Folio Auxiliar. En el Título Segundo, Capítulo Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad se determina claramente cuál es el funcionamiento de los folios.

Actualmente, el Registro Público ha sufrido diversos cambios, a pesar de encontrarse regido por el mismo reglamento y éste no contemplarlos. Se encuentra actualmente diversos programas registrales que se encargan en especial de atender a diversas dependencias en forma individual, tal es el caso como "Programa de Casa Propia", "Programa de la D.G.R.T.", "Programa de Infonavit", "Programa de Fovissste", etc. Asimismo las áreas de Inmobiliaria y Comercio, se encuentran ahora subdivididas, siendo el caso de Inmobiliario que consta de seis áreas para el

(20) Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.

mejor desempeño del trabajo; esta clasificación se realizó tomando en cuenta a los usuarios, siendo éstos en su mayoría por orden del volumen: Notarías Públicas, Corredurías Públicas, Mandamiento Judicial, Afianzadoras y Particulares. Existiendo un Jefe de Area o Sección Inmobiliaria con el apoyo de un determinado número de registradores según las necesidades, Subdirector y Director de Procedimiento Inmobiliario.

En el área de Certificaciones, se cuenta con el servicio de expedición de certificados de existencia o inexistencia de gravamen, copias certificadas de inscripciones, certificados de inscripción, certificados de no inscripción y certificados de no propiedad, estos últimos sólo se expiden por 15 años atrás a la fecha de solicitud. En esta área también se encargan de la anotación de los avisos preventivos, así como de dar contestación a la correspondencia que giran diversas oficinas gubernamentales sobre informes de asientos registrales.

La Sección Jurídica, independientemente de todo lo que ella se encarga de acuerdo con el reglamento, se encuentra contemplada un área específica que es la llamada "Prescripciones", en ella se registran todas las sentencias de prescripción positiva. Asimismo, es en esta área en donde recientemente se registran los Contratos Privados con los requisitos establecidos.

Aunque en diversas publicaciones el Director General, ha

manifestado que no existe rezago en documentos de inscripción de años anteriores esto no es cierto, puesto que entonces no tendrían razón de existir las áreas de apoyo que se crean para dar trámite al rezago.

Salvo estas aclaraciones las demás secciones funcionan al igual que en el Reglamento de 1980.

CAPITULO II

FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO

El Registro Público tiene como objeto brindar la mayor estabilidad y garantía al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. El Lic. Francisco Lozano Noriega nos dice: "El Registro Público tiene como función dar a conocer cuál es la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto al propietario de ese inmueble, como respecto a las cargas y derechos reales que puede reportar ese inmueble"(21). Y agrega: "La función del Registro, es poder demostrar cuál es la situación jurídica, real de los bienes raíces, es decir a quién pertenecen, qué gravámenes y qué derechos reales han sido constituidos sobre esos bienes raíces. ¿Y esto con qué finalidad? Con la de dar seguridad a la propiedad y a los titulares de derechos reales sobre inmuebles" (22).

Analizando el criterio expuesto, puedo afirmar que la función del Registro Público se consagra en una doble actividad, por un lado encontramos a la Seguridad Jurídica y por otro a la Publicidad.

En cuanto a la seguridad jurídica, ésta la brinda mediante la legitimidad que nos da la fe pública registral.

(21) Lozano Noriega, Francisco.- Cuarto curso de Derecho Civil (Contratos).- 5ª Edición, Ed. Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C., México 1990.- P. 447.

(22) Iden. P. 449.

Y a lo que se refiere a la publicidad, se tratan de hacer públicos los asientos registrales, para que cualquier persona al consultarlos tenga conocimiento de cuál es la realidad del inmueble.

2.1 PRINCIPIOS REGISTRALES

Existen una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque la fuente directa la tenemos en la ley vigente. En general, los principios registrales son diez en el sistema mexicano, a mencionar: Publicidad, Inscripción, Especialidad, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prelación, Legalidad o Calificación, Legitimación y Fe Pública.

A continuación precisaré brevemente a qué se refiere cada uno de ellos.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD (ART. 3001 CODIGO CIVIL).

Como su mismo nombre lo indica, se trata de hacer pública la inscripción de los actos jurídicos que se asientan en dicho registro, esto es, para que los adquirentes de buena fe contraten con la certeza de cuál es el estado jurídico del inmueble (23).

(23) Memoria del Segundo Seminario Registral Sobre el Notariado y Registro.- México 1985.- P. 240.

Lo que sucede es que al firmarse u otorgarse una escritura que consagra un acto que transmita o grave la propiedad, este acto ya surte sus efectos desde este momento entre las partes, pero frente a terceros no puede surtirlos hasta que se tome la debida nota en el Registro Público. De aquí la importancia de los avisos preventivos en relación al principio de publicidad pues al enviar el notario o autoridad ese aviso se cumple con la publicidad del acto celebrado.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Este principio se refiere a la materialización propiamente dicha, del acto como asiento registral en los folios, para que surta efectos jurídicos frente a terceros (24).

Este principio también se relaciona íntimamente con el sistema de avisos preventivos, pues éstos le están reservando la prelación con efectos retroactivos al acto susceptible de registro para el momento de su materialización formal.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (ART. 3060, 3061, 2919).

Este principio puede considerarse también como un requisito indispensable para la inscripción del acto jurídico ya que con

(24) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 82.

éste se pretende que haya precisión, determinación o individualización, del inmueble objeto de los derechos, del titular registral, del asiento registral de los gravámenes, etc. (25).

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO (ART. 3030, 3033, 3041 CODIGO CIVIL)

Dicho principio se basa en que debe existir un acuerdo de voluntades entre el que transfiere y el que adquiere derechos y como es de saberse sólo puede disponer el que es titular registral. Aunque en algunos casos los órganos jurisdiccionales pueden ordenar la anotación, inscripción o cancelación según sea el caso (26).

PRINCIPIOS DE TRACTO SUCESIVO. (ART. 3019 CODIGO CIVIL)

Se llama principio de tracto sucesivo o de continuidad porque se protege el estado jurídico del derecho inscrito logrando que no se interrumpa la secuencia de inscripciones y por ende la sucesión y ordenación de los actos. Ej. Para conocer la situación jurídica de un inmueble habría primero que localizar la última inscripción de propiedad, o sea la vigente y después ver todas las inscripciones o anotaciones que tuviera esa inscripción, para saber si hay hipotecas o embargos o algún otro

(25) *Idea*, P. 82.

(26) Carral y de Teresa, Luis, *Op. Cit.* P. 45.

gravamen o limitación de dominio e ir a las inscripciones anteriores de propiedad siguiendo lo que se llama el tracto sucesivo (27). El Lic. Juan Manuel García de Quevedo, que fue Director del Registro Público de la Propiedad, jocosamente la llamaba "sistema de siga la flecha"(28).

PRINCIPIO DE ROGACION (ART. 3018, 3019 CODIGO CIVIL).

El principio de rogación nos hace recordar que el procedimiento registral no es de oficio, y en tal virtud requiere de la petición de la parte interesada en la inscripción para que se realice su asiento (29).

PRINCIPIO DE LA PRELACION. (ART. 3013 CODIGO CIVIL).

Tiene su fundamento en aquel principio "Primero en tiempo, primero en derecho"; este principio trata de evitar la coexistencia de derechos contradictorios, para esto se precisa a la presentación del documento que se anote la fecha, hora y un número de folio con el que se indica su entrada y pueda decirse qué documento ingresó primero que otro (30).

La esencia del aviso preventivo se consagra en este

(27) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 83.

(28) Lozano Moriega, Francisco.- Op. Cit. P. 499.

(29) Carral y de Teresa, Luis.- Op. Cit. P. 45.

(30) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 83.

principio, y aunque más adelante se explica ampliamente, por ahora es necesario precisar que ambos avisos lo resguardan celosamente porque no dan entrada a ningún asiento contradictorio que quisiera anotarse.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACION. (ART. 3024 CODIGO CIVIL).

Este principio de Legalidad, en el ámbito registral, encuentra su aplicación a través de la calificación registral, mediante la cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos consignados en él se ajusten a derecho mediante la conjunción de los requisitos exigidos por la ley (31).

Este examen practicado por el registrador lo hace con la finalidad de asegurar que existe concordancia entre la realidad jurídica, lo previsto en los asientos registrales y la ley vigente.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Para explicar este principio cabe hacer mención que en el mundo registral cada finca tiene su historia dentro de los libros y/o folios que existen en el registro, denominándose el mundo

(31) Memoria del segundo seminario registral sobre el notariado y registro.- México 1985.-
P. 240.

registral de los derechos reales inmobiliarios, los cuales nacen, viven y se extinguen dentro de ese hábito. Fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, la situación real de cada inmueble. Cuando hay concordancia entre estos dos mundos, no hay problema, pero cuando hay discordancia entre éstos, el problema es: ¿Cuál de los dos debe prevalecer? De aquí que la legitimación radique en la presunción de exactitud de los asientos registrales (32).

PRINCIPIO DE FE PUBLICA (ART. 3006, 3007)

Este principio denominado de la fe pública registral, se funda en que el asiento se refuta como verdadero. - Y retomando la opinión del autor José Ma. Rico y Ortiz que nos dice: "... La fe pública registral consiste en la presunción sin posibilidad de prueba en contra que lo que dice, el registro es exacto..."(33).

Este principio es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger las adquisiciones que por cualquier operación efectúen los terceros adquirentes de buena fe y que se hayan producido por la confianza que brindan los asientos registrales y que en la realidad jurídica no concuerden con lo inscrito en el registro.

(32) Op. Cit. P. 242.

(33) Jurisprudencia registral inmobiliaria y mercantil.- México 1990.- Ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.- P. 23.

Brevemente he mencionado a cada uno de ellos, tratando de explicar su característica esencial, pero podemos concluir que el principio de legalidad o calificación es la esencia más profunda del registro, puesto que con éste se trata de impedir que sean objeto de registro operaciones que no cumplan los requisitos establecidos por la ley. Y con esto que las operaciones inscribibles sean válidas, legítimas y hacer del servicio del registro más eficaz, otorgando mayor seguridad al tercero adquirente.

2.2 CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL

Al estudiar la noción de tercero se debe distinguir entre Tercero en el orden Civil simple y puro y para los efectos del registro. El primero es completamente ajeno a un acto por no haber tenido ninguna relación jurídica con alguna de las partes y sólo tiene un deber general de respecto a dicho acto. El segundo, el tercero, para los efectos del registro es el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes del contrato, respecto de lo que es materia del mismo, o sea celebración de un nuevo contrato.

"Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también escritos en el registro de la propiedad." Quinta época.- Tomo CXXII, Pág. 513.- Amparo directo 5770/55 Cristina Arizmendi, Mayoría de 3 votos.

Por lo anterior puede decirse que el tercero registral constituye la figura central de los efectos registrales y del propio derecho inmobiliario registral.

Considerando otros conceptos del tercero registral podemos mencionar al autor Calderón Neira en uno de sus trabajos, que llegó a servir de base entre otras para nuestra legislación que define "...El tercero es el que ha inscrito un derecho real, habiendo adquirido de persona que en el registro aparecía con derecho a transmitir..."(34).

Para Roca Sastre, "El tercero adquirente por negocio jurídico, del dominio de inmuebles o derechos reales limitados sobre los mismos, que en función del registro inexacto es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las demás circunstancias exigidas por la ley para tal protección"(35).

También nos explican que para ser tercero registral o adquirente debe reunir determinados requisitos, para que pueda otorgársele esa calidad. En este orden de ideas, Gossio y Corral estima que el tercero para adquirir la cualidad de registral, y conseguir, por lo tanto, la plena protección registral, debe;

- a) Haber adquirido de Titular, según el registro.
- b) Haber

(34) Jurisprudencia registral inmobiliaria y mercantil.- México 1990.- Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.- P. 34.

(35) Roca Sastre, Ramón.- Derecho Hipotecario.- Madrid, 1979, Tomo II.- Ed. Bosch.- P. 182.

adquirido a Título oneroso. c) Haber adquirido de buena fe, y
d) Haber inscrito el título de su adquisición (36).

Explicando cada uno de los requisitos mencionados, nuestro autor dice:

a) HABER ADQUIRIDO DE TITULAR SEGUN EL REGISTRO

Esto se refiere a que adquiera de persona que en el Registro aparezca como titular del derecho y consecuentemente con facultades para transmitir. No es el caso, cuando se presenta un título adquisitivo y con esto se provoca una primera inscripción (Inmatriculación), pues no es tercero registral y no gozará de la protección de la fe pública registral.

El Lic. Francisco Lozano, al tratar el problema de quiénes son terceros para efectos de registro, nos dice que en doctrina existen dos opiniones contradictorias:

1) La que supone que tercero es todo el que no interviene en el acto o en el contrato que debe ser objeto de inscripción.

2) Tercero, para efectos de registro, no es toda persona que no interviene en la celebración del acto o del contrato

(36) Cosío y Corral, Alfonso de.- Instituciones de derecho hipotecario.- P. 47 y 48.

objeto de registro, sino sólo aquellas personas que sin haber intervenido tienen al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa.(37)

Y nos proporciona un ejemplo muy ilustrativo, pues involucra al tercero de buena fe y la situación jurídica que guarda.

"Una persona es dueña de un inmueble y éste está inscrito a su nombre; esa persona es A y vende a B esa cosa, pero éste no inscribe la escritura de compraventa en el Registro; A es el titular registral porque aparece como dueño en el registro; puede por tanto hipotecar válidamente esa cosa a pesar de que la vendió; porque la sanción para B, por no haber inscrito su compraventa es la inoponibilidad frente a terceros.

Este término nos vuelve a plantear el problema de saber qué debemos entender por tercero para efectos de registro: supongamos que en esas condiciones, A vende la cosa a B; éste no la ha inscrito y que A había expedido unas letras de cambio; estas letras no son pagadas; se inicia el juicio ejecutivo mercantil correspondiente y se embarga ese bien que en el registro aparece como de A, pero éste había vendido a B antes de que hubiese embargado; si admitimos por tercero todo aquél que no interviene en el contrato o en el acto, el que embargó la cosa es un

(37) Lozano Moriega, Francisco.- Contratos.- Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F.- Pág. 424.

tercero, si admitimos por tercero sólo aquél que es titular de un derecho real, entonces el que embargó no es un tercero y le perjudica el contrato de compraventa.

Supongamos que A vendió la cosa a B; que después de la venta y antes de que B inscribiera un tercero embargó la cosa que aparece en el registro como de la propiedad de A, pero luego B inscribió su compraventa, ¿para B, surte o produce perjuicios el embargo que trabó C sobre esa cosa? este problema tiene que resolverse de manera distinta; si admitimos que tercero es todo aquél que no interviene en el acto, o si entendemos por tercero sólo aquél que no interviene en el acto y además tiene un derecho real; si admitimos lo primero, el embargo que trabó C sobre la cosa que aparece como de A, debe perjudicar a B; si admitimos lo segundo, entonces el embargo de C, no puede perjudicar a B, comprador, porque éste era tercero al tener un derecho real sobre la cosa.

En realidad no existe una jurisprudencia uniforme; existen numerosas ejecutorias y sentencias también del Tribunal Superior de Justicia declarando que sólo es tercero el titular de un derecho real, y se apoyan en que la inscripción de un embargo o cualquier acto en el registro no puede producir la transformación de la naturaleza del derecho; C, que embargó es un acreedor quirografario, no es real, no es titular de un derecho real; por tanto la inscripción que hace en el registro de su embargo, de su

crédito, no cambia la naturaleza de su derecho; sigue siendo personal a pesar de la inscripción. Por otra parte, se dice que G no puede alegar un perjuicio porque A, su deudor quirografario, haya procedido respecto a esa cosa enajenándola, gravándola o constituyendo un derecho real; no puede alegar un perjuicio porque al contratar la obligación no adquirió un derecho real sino uno personal, y en consecuencia no puede intervenir en los actos que realiza su deudor, mientras no sean en fraude de acreedores."

Aquí el Lic. Francisco Lozano retoma la opinión brindada por el maestro Manuel Borja Soriano, en el sentido de que tercero es sólo quien no habiendo intervenido en el acto jurídico materia de inscripción es titular de un derecho real. Plantea el problema de la preferencia entre el acreedor quirografario y el titular de un derecho real, pero éste ya tiene solución con el artículo 3013 del Código Civil, el hablar de la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca.

b) HABER ADQUIRIDO A TITULO ONEROSO

La finalidad del registro es la seguridad de las transacciones, la protección de las transmisiones gratuitas difícilmente podría justificarse a favor de quien nada ha dado y en perjuicio de quien materialmente es verdadero titular del derecho, habiéndolo adquirido pagando él mismo una

contraprestación. (Art. 3009 Código Civil).

c) HABER ADQUIRIDO DE BUENA FE

En este caso, la buena fe se refiere a la ignorancia de las causas que producen la inexactitud del registro.

d) HABER INSCRITO EL TITULO DE SU ADQUISICION

Es perfectamente entendible que la protección registral únicamente debe ofrecerse a quien haya hecho el trámite de inscripción para así merecerla. Es indudable, entonces, que sólo al que haya inscrito su derecho se le puede atribuir la calidad de Tercero Registral.

La noción de tercero en materia registral es sumamente importante, pues permanecen los derechos del tercero de buena fe que adquiere con la garantía del Registro sobre los derechos del bien enajenado, como una protección de la fe pública registral, así como del principio de tracto sucesivo de la Institución del Registro.

Podemos concluir que el tercero registral antes de adquirir podía ser un tercero simple pero éste al realizar cualquier transacción o acto adquisitivo que por su naturaleza proviene del transmitente y se pretende formalizar el acto mediante su

inscripción en el registro, éste pasó a ser lo que llamamos Tercero Registral.

Este principio es tan importante que da validez a la enajenación de bienes ajenos, cuando quien tiene el derecho real registrado a su nombre ya dejó de ser titular y sin embargo enajena.

2.3 ACTOS JURIDICOS PROCEDIMENTALES SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCION, ANOTACION O CANCELACION

En nuestra legislación en el artículo 3005 del Código Civil vigente, indica expresamente las características que deberán reunir los documentos para que éstos se puedan registrar.

De este modo, "sólo se registrarán documentos auténticos, sean testimonios notariales o cualquiera que sea, pero con la condición de ser auténtico."

"Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el

sello respectivo."

Cuando los actos o contratos otorgados se hayan realizado en otra entidad federativa o en el extranjero, para poder ser inscritos deberán tener la condición de inscribible, además se obligarán a cumplir con los requisitos de la legislación reglamentaria (Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Asimismo si los documentos respectivos se encuentran redactados en otro idioma pero están debidamente legalizados, éstos deberán ser traducidos por perito oficial y protocolizados por notario. Y cuando se trate de sentencias dictadas en el extranjero sólo se inscribirán si son ordenadas sus ejecuciones por autoridad judicial competente y no contravengan las leyes mexicanas (38).

Los actos del procedimiento registral se clasifican en 3 tipos; Inscripciones, Anotaciones y Cancelaciones (39).

INSCRIPCION

Es el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de

(38) Ver Art. 3006 del Código Civil para el D.F.

(39) Según el Art. 39 del reglamento del registro en los folios se practicarán los siguientes asientos: I.- Notas de presentación, II.- Anotaciones preventivas, III.- Inscripciones y IV.- Cancelaciones.

que se trata y facilita la publicidad del mismo (40).

La inscripción es el acto que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquirido, produciendo efectos frente a terceros.

Tratándose de inmuebles, el antecedente más fidedigno de la propiedad es la primera inscripción que se realizó. La historia de cada finca se inicia cuando el inmueble en cuestión se "Metía a registro", es decir se inmatriculaba, y a este acto se le llamaba "primero de la finca". Esta era la primera inscripción. Posteriormente de ésta, se sigue la secuencia lógica de las demás anotaciones, inscripciones o cancelaciones que de acuerdo a las transacciones hechas con respecto a la finca en cuestión nos llevarán hasta el asiento más reciente para permitirnos conocer la situación real de la finca.

Los títulos y actos inscribibles por mandato expreso del Código Civil vigente, son:

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

(40) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 101.

II. La constitución del patrimonio familiar,

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de 6 años y aquéllos que haya anticipos de rentas por más de 3 años,

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados (41).

El Código Civil, a lo que se refiere la última fracción del artículo anterior, regula los actos que son objeto de inscripción en el Registro Público.

ANOTACION

Las anotaciones son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el contenido de la misma. (42)

También se considera que la anotación es el acto procedimental a través del cual se registra, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o

(41) Ver Art. 3042 de Código Civil para el D.F.

(42) Colín Sánchez, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Editorial Porrúa.- México, 1985.- p. 103.

el derecho que ampara dicha inscripción.(43)

Aunque en algunas ocasiones las palabras de inscripción y anotación se utilizan como sinónimos, hay que distinguir que entre estos dos actos existen diferencias. Desde el punto de vista formal, la anotación tiene un carácter provisional, en cambio la inscripción tiende a ocupar la parte central y por consiguiente la anotación está condicionada a la existencia de la inscripción.

De acuerdo con su naturaleza, la anotación es un asiento transitorio y la inscripción es de carácter definitivo.

La anotación va a proteger derechos reales en los que existe controversia, o bien, acciones personales derivadas del orden inmobiliario.

Para que una anotación se realice es necesario que lo solicite una parte o bien por mandamiento judicial o autoridad competente.

En la práctica, el trámite de registro, cuando se trata de resoluciones judiciales, es el interesado quien se encarga de su presentación para cumplir con lo ordenado, de este modo una vez que se cumple el mandato, es el mismo interesado quien recoge el

(43) Op. Cit. p. 104.

documento una vez agotado el trámite o bien, objetado que fuere. si el trámite fue agotado, el registrador tiene la obligación de dar contestación al oficio mandado por la autoridad informando sobre el resultado del mismo.

En el artículo 3043 del ordenamiento citado indica qué actos se anotaron preventivamente en el Registro, a mencionar:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya

inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI. Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido en el art. 2852;

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;

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

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

Analizando las fracciones anteriores, cabe hacer mención que los únicos actos que "cierran el registro", es decir, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones, son los mencionados en las fracciones IV y VIII, tal y como nos lo indica el artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el caso de las fianzas -fracción VI- la anotación no producirá el cierre del registro, pero si el fiador enajena o

grava los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad están anotadas para acreditar la solvencia del mismo y de la operación resulta que es insolvente entonces se presumirá que fue fraudulenta.

Tratándose de expropiaciones u ocupaciones temporales -fracción VII- de bienes inmuebles, "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 derecho relativo en el Diario Oficial de la Federación para que queden sujetos a los resultados del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley que establezca que no es necesario este requisito".(44)

CANCELACION

La cancelación de los actos registrados, es una forma de que dejen de tener vigencia y de surtir sus efectos.

El maestro Guillermo Colín Sánchez nos define: "la

(44) Ver Art. 3044, tercera fracción Código Civil.

cancelación es el acto procedimental a través del cual se anula y se deja sin efecto (parcial o totalmente) una anotación o una inscripción por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte Únicamente."(45)

Son objeto de cancelación, las inscripciones, las anotaciones e incluso las mismas cancelaciones por los motivos que más adelante señalaré. En la vida cotidiana se hacen muchas transacciones de bienes y, en particular, en el mundo registral la transmisión de un derecho real a otra persona trae como consecuencia lógica la cancelación de propiedad para indicar quién es el nuevo propietario o titular registral del derecho inscrito, mediante un nuevo asiento o anotación según sea el caso.

Las cancelaciones también pueden recaer en notas de presentación o anotaciones preventivas que consignent actos posibles a realizar como una adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos. En estos casos es necesario dejar ésta sin efecto pero sustituirla por otra.

Cuando la cancelación deja sin efecto otra cancelación es porque en ella se ha encontrado que existe un error manifiesto, o bien que ésta sea ordenada por mandato de autoridad competente,

(45) Colín Sánchez, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Ed. Porrúa.- México, 1985.- p. 108.

en cuyo caso, el asiento indebidamente cancelado adquiere su vigencia con todos sus efectos legales.

La cancelación produce por efecto la extinción de la inscripción o anotación respectivamente del derecho asentado.

El capítulo relativo a la extinción de asientos del Código Civil para el Distrito Federal nos dice: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona." (3028). Y nos sigue diciendo: "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por conversión en su inscripción." (3029)

Las cancelaciones pueden ser parciales o totales.

La cancelación será total (46):

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud

(46) Ver Artículo 3033 Código Civil.

se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;

V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen; y

VI. Cuando tratándose de Cédula Hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido 2 años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

La cancelación parcial podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso; (Art. 3034)

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

II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Las cancelaciones se pueden practicar, según quien las solicite; esto es:

I. De oficio: por el registrador;

II. A petición de parte;

III. Por consentimiento de las partes; y

IV. Por resolución judicial.

Procede hacer de oficio la cancelación en los siguientes casos:

- a. Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil del D.F., cuando sea inscrito el testimonio que dio origen al aviso;
- b. Las anotaciones preventivas se conviertan en inscripción definitiva;
- c. Las anotaciones practicadas en el folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles, como consecuencia de una inscripción en el folio destinado a gravámenes o limitación de dominio, o en el folio en que se asientan los actos previos para la inscripción de un título traslativo de dominio, cuando la inscripción que aparece en alguno de dichos folios ha sido cancelada;
- d. Las inscripciones relativas a compraventa con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la adquisición del pleno dominio, sobre el bien de que se

trate;

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

Se cancelará a petición de parte:

- a. Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales;
- b. Las inscripciones relativas a gravámenes cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente;
- c. Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargo, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente;
- d. Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad;
- e. Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a

petición del acreedor, hecha constar en la forma que establezca la ley;

f. 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.

g. Las inscripciones de créditos de habilitación o avío o refaccionarios a petición del acreedor, hecha constar en la forma en que señala la ley;

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

Se cancelarán por consentimiento de las partes:

a. Las inscripciones de asociaciones y sociedades civiles;

b. Las inscripciones relativas a fideicomisos;

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

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

Se cancelarán por mandamiento judicial:

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

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

En cuanto a las Notas de Presentación, el artículo 40 del Reglamento del Registro Público, nos dice: que se practicarán en la tercera parte del folio, en la columna izquierda, y contendrán: la fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de 24 horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricados por el registrador que las practique.

CAPITULO III

En la legislación mexicana antes de 1973, se establecía un solo aviso preventivo en el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Una vez que se firme una escritura en que se adquiriera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado el notario que la autorice dará al Registro un aviso, en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo y sección en que se estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación. Si el documento en que consta alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar el aviso a que este artículo se refiere, las

autoridades de que habla la fracción III del artículo 3011 (47) y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario".

Este artículo es una innovación; no tiene concordante en ningún Código, el artículo se debió a una sugestión que hizo el maestro Manuel Borja Soriano a la Comisión Redactora. "El problema que existía antes de nuestro artículo 3018 era éste: al momento de otorgarse o firmarse la escritura de hipoteca, éste ya debería surtir sus efectos y de hecho, los surtía entre las partes; pero frente a terceros no podía surtirlos conforme al sistema anterior de Registro, sino hasta que la hipoteca fuera registrada, es decir, la prelación en el viejo Código Civil de 1884; no en el actual reglamento ni en el anterior, sino en el de 1902, no surtía sus efectos sino a partir de la fecha del registro, no de la fecha de presentación. ¿Qué ocurría? Que muchas veces se prestaba esto a fraudes porque un acreedor hipotecario ganaba la "carrera" en la inscripción, ganando prelación. Por otra parte, al firmarse la escritura, el notario no podía enviar de inmediato el testimonio al Registro, porque una vez firmada la escritura tenía el notario que dar aviso a la Oficina Federal de Hacienda respecto al impuesto del timbre; se causara o no el impuesto, debía darse aviso; debía expedir el testimonio, y este procedimiento llevaba tiempo y entonces la

(47) Este precepto se refiere al Registro, la autoridad Municipal o el Juez de Paz.

hipoteca surtía efectos contra terceros desde una época distinta. Al maestro Borja Soriano se le ocurrió esta solución: El notario da un aviso preventivo; se firma la escritura hoy, se envía un aviso al registro indicando, como dice el artículo, los antecedentes de propiedad de la finca, o sea la Sección, Tomo, Volumen, Fojas y Número de la inscripción; nombre del deudor hipotecario, del acreedor, importe del crédito, finca gravada; el registrador al recibir ese aviso y sin cobro de derechos inmediatamente pone una nota preventiva: "Anotación o aviso preventivo número tantos; esta propiedad está hipotecada a favor de X; véase el aviso preventivo enviado por el notario que se archivó en tal legajo." El notario tiene 30 días, a partir de la fecha de firma para presentar el testimonio al registro; si lo presenta dentro de ese plazo y tiene prelación desde el momento en que se dio el aviso y en 30 días podrán llenarse todos los requisitos posteriores. Los acreedores deben ser pagados en el orden en que se otorgaron las escrituras si fueron registradas en tiempo, si se dio el aviso preventivo y el testimonio se presentó dentro de los 30 días; si no se dio el aviso preventivo o el testimonio no se presentó, dentro de dicho plazo sólo hay prelación a partir de la fecha y hora de presentación del documento"(48).

El 28 de Diciembre de 1973, se publicó en el Diario Oficial

(48) Lozano Moriega, Francisco.- 49 Curso Derecho Civil: Contratos.- 5ta. Edición Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México.- 1990 P. 433 s.

de la Federación un decreto que modificó el artículo 3018, haciendo notar en la exposición de motivos que en tanto se llega a la modernización del Registro Público de la Propiedad y se expidiera un nuevo reglamento a fin de dar mayor seguridad a las operaciones que se realicen con bienes inmuebles o en relación a cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, se propone un sistema de dos avisos preventivos, considerando que en esta forma, "se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante, la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en estos casos, los gravámenes, enajenaciones, o cualquier otra forma de modificación a los derechos derivados del Registro resulta imposible; ya que las inscripciones que se hagan, tomarán la prelación que les corresponda conforme a la oportunidad de los avisos preventivos"(49). Esta reforma da como nacimiento al artículo 3016 que es la que consagra a los dos avisos preventivos.

Puede pensarse que el sistema de avisos preventivos a que se refiere el actual artículo 3016 del Código Civil, es de anotación preventiva de un derecho, que surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo, lo que adelante se analizará.

(49) Ver Diario Oficial de la Federación. 28 Diciembre 1973. "Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Registro". Nov. 1986. Impreso por el Registro Público de la Propiedad. P. 263.

3.1 CONCEPTO DE AVISO PREVENTIVO

El aviso preventivo, genéricamente, es un medio establecido por la ley para dar publicidad, al acto jurídico que posteriormente se formalizará sobre un derecho inscrito.

Diversos autores se han preocupado por darle un concepto al mismo. De este modo encontramos algunas opiniones, como son:

Ramón Roca Sastre

Es el asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de sentencias inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o prohibición judicial o administrativa de disponer y de títulos que por objetos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por constituir una especial garantía registral (50).

Josefina Correa Alcántara

Nos da dos puntos de vista para definirlo:

(50) Roca Sastre, Ramón.- Derecho Hipotecario. Tomo I.- Madrid, Edi. Bosch 1979.- P. 522 s.

"Punto de Vista General; es el instrumento legal que anuncia al Registro y a los terceros registrales el ingreso de un acto jurídico, persiguiendo con ello, mediante la publicidad registral la prioridad a cualquier otro acto jurídico incompatible que posteriormente ingrese."

"Punto de Vista Legal; es el acto preliminar que solicita al registro el Notario o autoridad ante quien se otorgue o declare un derecho que reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad de un bien inmueble para que el registrador practique la nota de presentación en la parte respectiva del folio en los términos que la ley establece"(61).

Guillermo Colín Sánchez

Es un medio legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, protegiendo con ello al tercero de buena fe que ignorando la existencia de una operación determinada pudiera llevar a cabo alguna otra relacionada con el mismo inmueble (62).

Francisco Solórzano Bejar

"Es un medio que establece la ley a fin de obtener seguridad

(61) Memoria del II Seminario Nacional Sobre Notariado y Registro. Nov. 1985. México, D.F. P. 265.

(62) Colín Sánchez, Guillermo. Op. Cit. P. 183.

jurídica en las distintas operaciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria a fin de dar publicidad a la existencia de una operación determinada en relación con un inmueble, protegiendo por tanto, a las partes interesadas, y dando conocimiento de todo ello a terceros respecto del acto jurídico que pretende formalizarse, o bien ha sido ya formalizado".

"Desde el punto de vista registral es el acto a través del cual, el registrador anota en las partidas o folios correspondientes a la inscripción de una finca, que se ha llevado a cabo un acto jurídico determinado, a fin de asegurar preventivamente dicha operación desde el punto de vista jurídico, de modo que surta efectos contra terceros a través de tal medio de publicidad registral, en tanto se presenta al registro el instrumento correspondiente para su inscripción definitiva"(53).

Acacia Martínez Escandón

Es una anotación que se hace en el Registro Público y que sirve para dar publicidad frente a terceros de que se va a realizar (1er. Av.) o de que se realizó (2do. Av. Prev.) un acto jurídico en relación con el inmueble registrado (54).

De acuerdo a los conceptos brindados concuerdo en el sentido

(53) Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Registro. Nov. 1985. México. p. 220.

(54) Opinión brindada por la lic. Acacia Martínez Escandón, Subdirectora Técnica de Programas Sectoriales de Vivienda en el Registro Público de la Propiedad del D.F.

de que la pretensión primordial es dar publicidad al acto que se está efectuando o, ya realizado entre las partes, se está formalizando y con ello darle protección a los interesados para que no ingrese otro acto incompatible que los perjudique y de este modo obtener la seguridad jurídica frente a terceros que es una finalidad del Registro Público, así como del mismo aviso preventivo.

3.2 OBJETO DEL AVISO PREVENTIVO

El objetivo principal que se pretende con la anotación del aviso preventivo, es la protección del derecho consignado en un acto jurídico al que en términos de la ley quisieron obligarse las partes y que cubriendo los requisitos de forma ante notario público, éste posteriormente registre.

El maestro Colín Sánchez nos dice: "El objeto del aviso preventivo es la protección del acto jurídico celebrado que consta en el protocolo notarial y que posteriormente se inscribirá (55). Por tanto, hay que precisar, que es de vital importancia la anotación del aviso preventivo, pues éste al brindar protección da asimismo seguridad jurídica del acto celebrado, cuya inscripción definitiva se llevará a cabo después y cuya formalización se ha concertado en el instrumento notarial

(55) Colín Sánchez, Guillermo. Op. Cit. P. 184.

que en su momento y en los términos que marca la ley podrá ser inscrito con la confianza de que el acto jurídico ha sido protegido pues adquirió el derecho de prelación.

3.3 FUNDAMENTO LEGAL DEL AVISO PREVENTIVO

El fundamento legal lo establece el artículo 3016 del Código Civil para el D.F. El texto íntegro de este artículo me permito transcribirlo dado que es el objetivo central del presente trabajo.

ARTICULO 3016

"Cuando vaya otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este

concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud".

"Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las 48 horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de 90 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de 30 días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda".

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

"Si el documental en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por 90 días, el notario o juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos publicos".

"Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere".

Analizando este artículo, cabe hacer mención que el aviso preventivo se encuentra dividido, por así decirlo, en dos avisos.

El primero de ellos se tiene que hacer por medio de la solicitud del certificado de existencia o inexistencia de gravamen, documento de suma importancia para el uso de los fedatarios, cuando pretenden otorgar una escritura. Dicho aviso tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud; además ésta se anotará, según indica el artículo, en el folio en la parte correspondiente.

Actualmente, las anotaciones de preventivos se realizan tanto en folios como en libros, esto es a raíz de las reformas de 1979 en donde se creó el uso del folio, de este modo muchas inscripciones existentes en libros, al realizar alguna operación sobre ellas, se materializaban los folios con tan sólo el aviso preventivo, pero estos folios no tenían carátula de identificación, ocasionando gravísimos problemas, pues se prestó a confusión, y cuando ingresaba el testimonio notarial, dichos folios estaban extraviados. Vistas estas anomalías, la actual administración optó por seguir anotando los avisos preventivos en libro, si la inscripción estaba ahí y materializar el folio hasta el ingreso del instrumento notarial.

El segundo aviso preventivo tendrá una vigencia de 90 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. El notario o autoridad ante quien se haya realizado la operación tendrá las 48 horas siguientes a la firma de la escritura para dar el aviso, pero además deberá contener la fecha de

otorgamiento de la escritura y la de su firma. Lo interesante de este segundo aviso preventivo, es que si éste se presenta durante la vigencia del primero, los efectos se retrotraerán al primero para ampliar el término hasta 120 días naturales de protección; o bien de seguridad jurídica de que el inmueble objeto de operación no se verá afectado por ninguna inscripción o anotación. Pero si el segundo aviso se presenta después de vencido el primero, sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que fue presentado.

En el caso del ingreso de los testimonios al Registro Público, los términos de éstos para que surtan efectos frente a terceros son los mismos que en el caso del aviso preventivo; esto es, si el testimonio ingresa durante la vigencia del aviso preventivo los efectos de la inscripción se retrotraerán a la fecha de presentación del aviso con arreglo a su número de entrada, pero si el testimonio ingresa cuando haya fenecido el término del aviso preventivo, éste sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

El último párrafo se refiere a las operaciones que son privadas, en este caso el aviso preventivo que se debe dar es el que tiene la vigencia de 90 días y sea el notario o juez, que lo esté ordenando debe cerciorarse de la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes. Este aviso tiene los mismos efectos que el realizado por los notarios para los instrumentos públicos. En algunos casos, los registradores solicitan la ratificación de

firmas del contrato, cuando sea el caso, el aviso preventivo lo hará el registrador inmediatamente.

RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO

El artículo 3016 del Código Civil establece la obligación del notario de solicitar la anotación del aviso preventivo al Registro Público, en cualquiera de los dos supuestos que contempla este precepto.

Si el notario omitiera dar el mencionado aviso, o bien, lo diera pero extemporáneamente y en ese lapso de tiempo ingresara y se asentara un título contradictorio a la operación celebrada ante la fe del notario que ya no permitiera su inscripción, el notario incurriría en responsabilidad en los términos que su propia ley reglamentaria señala.

El Ejecutivo a través de la Coordinación General Jurídica determinará la responsabilidad administrativa por contravenir los ordenamientos jurídicos a los que está obligado y la hará efectiva mediante la aplicación de las sanciones.

El notario será civilmente responsable en los términos de los artículos 2104 y 2107 del Código Civil. Y tal como se desprende de dichos artículos, el notario además de la devolución de la cosa o su precio, según sea el caso, será responsable de la

reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

RESPONSABILIDAD DEL REGISTRO PUBLICO

En el caso de que aunque la Ley prevea la anotación del aviso preventivo inmediatamente, éste no se hace sea por la razón que sea, e ingresa una operación contradictoria al derecho ingresado primeramente y éste perjudica al interesado, se debe hacer valer la prelación de acuerdo a su número de entrada de ingreso, resolviendo el área de Jurídico o bien, en su caso, la Dirección General.

Si no se hace valer el derecho preferente, el interesado estará en posibilidad de hacerlo mediante mandamiento judicial y en este caso el Director del Registro Público se hará acreedor a una sanción.

3.4 DIFERENCIA ENTRE PRIMER AVISO PREVENTIVO Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVO

3.4.1 PRIMER AVISO PREVENTIVO. CARACTERISTICAS.

El artículo 3016 del Código Civil establece que cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la

propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público, CERTIFICADO SOBRE LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES, en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de Aviso Preventivo, deberá mencionar:

- La operación,
- La finca de que se trate,
- Los nombres de los contratantes,
- El respectivo antecedente registral.

El registrador con esta solicitud y

- Sin cobro de derechos por este concepto,
- Practicará inmediatamente la nota presentación en la parte respectiva del folio correspondiente.

Nota que tendrá:

- Vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Conforme lo antes transcrito, vemos que se establece la obligatoriedad para el notario o autoridad, de solicitar el certificado correspondiente y, por ende, solicitar la anotación

del primer aviso preventivo en los casos en que legalmente proceda, subsistiendo el mismo sistema de documentarlo por medio de la misma solicitud del certificado de libertad de gravamen.

Lo anterior se complementa con las siguientes disposiciones del Reglamento del Registro Público:

"Artículo 34.- Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los 20 años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afectan la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de 30 días naturales, que se prorrogará por 90 días si el segundo aviso a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece...".

"Artículo 92.- Las certificaciones sobre existencia de gravámenes o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado".

EFFECTOS JURIDICOS

Con la presentación de la solicitud, el registrador practicará de inmediato la anotación preventiva que corresponda la cual tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de su presentación. En consecuencia, dicha

anotación dará cumplimiento a la finalidad del Registro, que es la publicidad del acto jurídico que se otorgó a la que va a ser otorgado por las partes y se formalizará en posterior instrumento público previniendo o avisando por tanto a terceros de dicha situación, que sin embargo puede llegar a no concretarse y sobre todo constituye y afirma el derecho de prelación o preferencia, desde el momento mismo de su presentación en el registro público, en favor del titular de los derechos a que se refiere el acto jurídico mencionado en el propio aviso preventivo.

Ahora bien, dada la naturaleza especial del Primer Aviso Preventivo, que prevé su presentación, "cuando vaya a otorgarse" una escritura o instrumento que contenga alguno de los actos a que se refiere el artículo 3016, este acto puede llegar a ser efectivamente otorgado, o no serlo y considerando, por tanto, un plazo prudente y razonable de 30 días para conservar su publicidad y prelación a fin de no obstaculizar o paralizar el registro, tiempo que se considera será suficiente para cumplimentar los trámites notariales respectivos, formalizar la operación y dar lugar a la presentación del segundo aviso preventivo que así lo confirme; protegiendo al titular de los derechos, desde la fecha de la presentación y dando seguridad jurídica a la operación.

En caso contrario, caducarán sus efectos y su vigencia, aun cuando con posterioridad se llegare a presentar el segundo aviso.

A tal efecto el artículo 3017 del Código Civil dispone: "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

REQUISITOS

El mencionado artículo 3016 dispone en una forma breve y concisa que la solicitud que surtirá efectos de primer aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. Las formas oficiales aprobadas para la solicitud de los certificados de libertad de gravamen, contienen los elementos necesarios para cumplimentar dichos requisitos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 32 del Reglamento del Registro Público.

"ARTICULO 32.- El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento".

Si la solicitud del primer aviso preventivo no llenare los requisitos previstos, se estará a lo previsto por el artículo 35 de este reglamento que dice: "Las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil se practicarán de

inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada. Si durante la vigencia de los avisos preventivos y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiriera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efecto".

En cuanto a la solicitud de anotación en el Registro Público del primer aviso preventivo a fin de que surta todos sus efectos legales, el artículo 3016 del Código Civil establece que únicamente el notario público o la autoridad que corresponda ante quien se haga el otorgamiento podrán efectuar dicho trámite y el registrador estará obligado a cumplimentarlo y anotarlo. Cualquier persona o interesado desde luego, podrá solicitar al Registro Público la expedición de un certificado de libertad de gravamen sobre determinada finca, pero esta solicitud jamás podrá dar origen a la anotación con el carácter de primer aviso preventivo.

3.4.2 SEGUNDO AVISO PREVENTIVO. CARACTERISTICAS.

Los tres últimos párrafos del referido artículo 3016 están consagrados al segundo aviso preventivo, texto que ya ha quedado

transcrito.

En dicho texto se mantiene básicamente el sistema y los efectos legales del segundo aviso preventivo. Obliga a su presentación dentro de las 48 horas siguientes a la celebración u otorgamiento de la operación y establece su vigencia en 90 días naturales, retrotrayendo sus efectos de prelación desde la fecha de presentación del primer aviso preventivo si se presentara a su vez dentro del término de su vigencia, protegiendo por tanto la seguridad jurídica en cuanto al acto otorgado hasta por un plazo total de 120 días naturales, término que se considera como suficientemente amplio como para que ingrese al Registro el testimonio respectivo para su inscripción definitiva, una vez llenos todos los pasos legales y administrativos inherentes a la función notarial.

EFFECTOS JURIDICOS

Se corrobora por tanto, con la presentación del segundo aviso preventivo, la finalidad de seguridad jurídica que con éstos se persigue, protegiendo y tutelando de tal modo los derechos del titular en favor de quien se operará la nueva inscripción del inmueble en los casos de transmisión de dominio, o bien en los casos de constitución de derechos reales sobre el mismo, logrando así una prueba indudable de la prioridad registral y alto índice de confianza y seguridad en el tráfico

inmobiliario, remitiéndonos por lo demás a lo antes expuesto al hablar del primer aviso preventivo.

A tal efecto mencionaremos lo que dispone el artículo 3013 del Código Civil, que a la letra dice:

"Artículo 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016...".

Asimismo, el primer párrafo del artículo 3044 dispone:

"Artículo 3044.- 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 aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación...".

A diferencia de lo que ocurre con el primer aviso, el segundo aviso preventivo se debe presentar en forma obligatoria al Registro Público para su anotación una vez que haya sido firmada la escritura o instrumento que produzca los efectos

jurídicos previstos en el artículo 3018, o sea cuando dichos actos ya se han concretado en forma definitiva y ya surten por tanto todos sus efectos legales. Pero igualmente, el segundo aviso preventivo, como hemos visto, es una anotación preventiva que se asienta en relación con una inscripción principal y tiene el carácter de provisional y caduca una vez concluido el término de su vigencia.

REQUISITOS

El segundo párrafo del artículo 3016 nos indica los requisitos formales que debe llenar el documento que consigne el segundo aviso preventivo, el cual lógicamente contendría además de los datos requeridos en el primer aviso, los datos de escritura, así como su fecha de firma, éste último sumamente importante para determinar la prelación en relación con la fecha de presentación del primer aviso preventivo.

A tal efecto nos remitimos a lo dispuesto por el artículo 35 del reglamento, antes transcrito, que se aplica en igual forma para ambos avisos.

Analizando los requisitos necesarios para obtener las anotaciones referentes de ambos avisos, éstos deben anotarse sin el cobro de derechos y en forma inmediata por el registrador. El primero tendrá vigencia de 30 días a diferencia del segundo que

es de 90 días naturales. El primero debe ordenarse la anotación cuando vaya a otorgarse una escritura mientras que el segundo tiene un término de 48 horas para presentarse después de la firma de la escritura.

3.5 ACTOS JURIDICOS SOBRE LOS QUE RECAEN LOS AVISOS PREVENTIVOS

3.5.1 ENUMERACION DE LOS ACTOS JURIDICOS SOBRE LOS QUE RECAEN

"El aviso preventivo recae sobre aquellas situaciones jurídicas en los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad a la posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real, sobre los mismos, o que sin serlo, sean inscribibles"(56)

De esta manera, el maestro Guillermo Colín enumera los actos sobre los que recaen los avisos preventivos, es decir, concuerda con lo que establece el artículo 3016 del Código Civil.

El Lic. Enrique Soto Mora,(57) los enumera de una manera diferente, él los divide en dos partes que son:

"La propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real inscribible:

(56) Colín Sánchez, Guillermo.- Op. Cit. P. 184.

(57) Memoria del segundo seminario nacional sobre notariado y registro.- México, 1985.- Editado por el Registro Público del Distrito Federal.- P. 225.

- Declare: Por resolución judicial.
- Reconozca: En los juicios reivindicatorios.
- Adquiera: Adjudicación, Sucesión, Remate Judicial.
- Transmita: Compraventa, Donación, En pago.
- Modifique: Permuta, Subdivisión, Fusión.
- Limita: Limitantes de Dominio.
- Grave: Hipoteca.
- Extinga: Expropiación, fusión."

"Una vez que se firma una escritura: La propiedad o posesión de bienes raíces o crédito preferente:

- Adquiera: Adjudicación, Sucesión, Remate Judicial.
- Transmita: Compraventa, Donación, Permuta.
- Modifique: Subdivisión, Permuta, Fusión.
- Extinga: Expropiación, Fusión.

A nuestro criterio los actos jurídicos que son susceptibles de anotación del aviso preventivo son los siguientes:

- Adjudicación por herencia
- Adjudicación por remate judicial o administrativo
- Aportación de Bienes inmuebles
- Arrendamientos
- Cesión de Derechos
- Cédulas Hipotecarias

- Créditos de Habitación o Avío
- Compraventa
- Condominio y Copropiedad
- Dación en Pago
- Disolución de copropiedad
- División de Copropiedad
- División de Créditos
- Donaciones Gratuitas u Onerosas
- Expropiación
- Fideicomiso
- Fusión
- Fraccionamientos, subdivisión, lotificación y
relotificación
- Hipotecas
- Modificación al Régimen de Propiedad
- Modificación a Convenios de Crédito
- Mutuo
- Permuta
- Prenda
- Prescripción Positiva
- Servidumbre
- Usufructo, Uso y Habitación
- Sustitución de Acreedores y Deudores
- Sucesión
- Reconocimiento de Adeudo
- Transmisión de Propiedad en ejecución de fideicomiso.

3.5.2 FORMA DE ANOTACION

El aviso preventivo para su anotación, deberá implementarse con los requisitos ya mencionados y deberá presentarse por oficialía de partes por duplicado sólo cuando se trate del segundo aviso, para que conste con la fecha y hora de entrada, quedándose uno en el Registro y el otro sirva de comprobante.

Para ambos avisos, se atiende lo siguiente:

1. No causa derechos de pago de ninguna especie incluyendo cuando es el caso de "salida de datos incorrectos".
2. El jefe de la sección respectiva o registrador anota en la parte respectiva del folio real, o si se trata de libros, al margen de la finca a que se refiere el aviso consignado, mediante el sello que se pone marginalmente en la partida correspondiente.

ANOTACION EN LIBROS

Como quedó asentado en el párrafo anterior, tratándose de la anotación del aviso preventivo en el sistema de registro de libros, se hace al margen izquierdo de la inscripción que obra en el centro, mediante un sello autorizado en el cual deben constar: la clase de operación de que se trate, ya sea compraventa,

hipoteca, etc., el número de la notaría de donde procede, el número de escritura otorgada, la fecha de su expedición y de la constitución de la escritura, el número y fecha de entrada con que se presentó.

El modelo para la anotación del primer aviso preventivo es el siguiente:

1er. Av. Prev. 39441
FECHA: 30/VI/85 OPER G-V
Not. I. Soto Borja 129 D.F.

El modelo para la anotación del segundo aviso preventivo, es el siguiente:

2do. AV. PREV. Nº ENT. 102595
FECHA: 26/X/89
OPERACION. G-VTA.
A FAVOR DE: YOLANDA PACHECO
ANTE NOTARIO Nº 179 D.F.
FECHA EXP. 13 NOV. 89

ANOTACION EN FOLIO

Quando la anotación del aviso preventivo se realiza en folio, ésta se hará tomando en consideración los mismos datos que en el caso de la anotación en libros, pero en forma más concisa.

Antes de entrar de lleno a lo que es la anotación del aviso preventivo en el folio, quisiera explicar brevemente lo que es el Folio Real.

"El Folio Real es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bienes muebles o persona moral que ha reunido los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros"(58).

El folio real consiste en una cartulina plegada en 3 partes homólogas, cada una de ellas se empleará de la siguiente manera: La primera de ellas (color amarillo) se consagra a las inscripciones de propiedad, la segunda (color anaranjado) se dedica a la inscripción de Gravámenes, Hipotecas, Derechos Reales y Limitaciones de Dominio, y la última (color verde) encargada de las anotaciones preventivas. Esta última es a la que nos referimos que es la parte correspondiente para la anotación de avisos preventivos.

Y actualmente también a lo que llaman hojas de inscripción o anotación que forman parte del folio.

(58) Definición brindada por el lic. Guillermo Colín Sánchez.- Op. Cit. P. 122.

Para la anotación del aviso preventivo en folios también se atiende la fecha y número de entrada, operación y notario.

El modelo para la anotación del primer aviso preventivo, es el siguiente:

NUMERO DE ENTRADA	FECHA	CLAVE	
9736	19-I-81	A.P.	1er. Av. Prev. de C-Vta. de Not. 2 D.F. a favor de Luis Zárate Flores

El modelo para la anotación del segundo aviso preventivo, es el siguiente:

NUMERO DE ENTRADA	FECHA	CLAVE	
15995	24-VII-81	A.P.	2do. Av. Prev. de C-Vta Not. 116 D.F. a favor de Luis García.

Cuando los datos proporcionados en el aviso preventivo, resultan inexactos, se hace constar inmediatamente en el reverso del aviso la objeción por la cual se impide su anotación, y en el anverso se sellará con una leyenda que dice: "Salida de datos incorrectos". El interesado recogerá el documento, sin pagar ningún derecho por su obtención, lo subsanará y podrá volver a presentarla, interrumpiéndose la prelación con que gozaba en un primer momento y surtiendo ésta hasta la nueva fecha de presentación del nuevo aviso preventivo.

3.5.3 CAUSA DE CANCELACION O EXTINCION

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.(59)

En materia de avisos preventivos, consideramos que dan lugar a su cancelación o extinción, en primer lugar la caducidad, o sea la pérdida de su vigencia y efectos jurídicos por el solo transcurso del tiempo previsto en la ley, que para el primer aviso preventivo fija en 30 días naturales y 90 días para el segundo, lo cual hace un total de 120 días para el caso de presentarse en la forma prevista en el artículo 3016, caso contrario, sólo tendrá los términos mencionados para cada aviso. De este modo, el registrador, al caducar los avisos podrá cancelarlos de oficio, o bien ya no reportarlos al expedir los certificados que se soliciten, que es lo que comúnmente sucede.

En segundo lugar, procede la cancelación cuando opera la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva, o sea al presentarse el testimonio correspondiente dentro de los plazos previstos al Registro Público, de este modo, se cerrará el acto del procedimiento registral, el cual surtirá efectos frente a terceros, de todo lo cual podemos ver que las anotaciones o inscripciones que se cancelan sobre la base y fundamento de las nuevas que se practican en favor del nuevo titular de los

(59) Art. 3029 del Código Civil para el Distrito Federal.

derechos sobre el inmueble, quien de tal forma logrará certeza y seguridad jurídica.

El tercer caso, es cuando se cancele el derecho anotado, éste se refiere a las situaciones en que se extingue el derecho del titular registral por causa de fallecimiento, expropiación, adjudicación por remate, etc.

También existe otro supuesto de cancelación que es lo que solicita que haga el notario en relación a un aviso preventivo, por existir error en los datos anotados y el aviso deba anotarse en el otro inmueble y por voluntad de las partes en los casos de suspensión o rescisión del acto celebrado.

Las cancelaciones deben efectuarse con anotación marginal en el caso de libros o en la parte destinada a avisos preventivos en los folios.

CAPITULO IV

IMPORTANCIA DEL SISTEMA DE AVISOS PREVENTIVOS

4.1 SEGURIDAD JURIDICA FRENTE A TERCEROS REGISTRALES

"La Seguridad Jurídica constituye uno de los principios fundamentales de la convivencia y sin ella no cabe la estabilidad social. El principio jurídico de "seguridad" exige la certidumbre en el hecho que se trata de ordenar y la firmeza de las consecuencias jurídicas que de ese hecho se derivan. La institución del Registro es la genuina expresión de este principio de Seguridad Jurídica, porque garantiza la eficacia y la transparencia de la contratación inmobiliaria y mercantil. Además suministra al mercado una información fiable evitando la incertidumbre y el riesgo. También favorece la transferencia de recursos económicos al facilitar la rapidez y agilidad en las transacciones. Asimismo posibilita la eficacia del crédito inmobiliario impidiendo incumplimientos contractuales o la existencia de mecanismos usurarios (60).

Atendiendo a la Tesis del Tribunal Colegiado de Circuito -propiamente registral- nos dice:

(60) *Temas Registrales*.- Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.- Epoca I. México, Enero 1990, N^o 10 p. 3.

Registro Público, Institución en beneficio y protección de la buena fe

"El Registro Público de la Propiedad es una institución en beneficio y protección de la buena fe de que haya una notificación pública y auténtica de los derechos que se inscriben, y es evidente que en el caso tal finalidad se alcanzó, porque los ahora recurrentes, tuvieron conocimiento directo del juicio hipotecario en cuestión desde el momento en que pretendieron inscribir la escritura de compra venta y fue regresada sin inscribir porque dicho predio se encontraba afectado por cédula hipotecaria a favor de Banpaís.

Tribunal Colegiado del Décimo Circuito.

Precedentes:

Amparo en Revisión 26/987. Roberto Romero Navarro, Yolanda Navarro Pérez y otros. 9 de octubre de 1987. Unanimidad de Votos. Ponente: José Refugio Raya Arredondo. Secretaria: María Guadalupe Acero Armendáriz.

A pesar de los efectos limitados del registro inmobiliario, dentro del carácter jurídico que éste guarda, se encuentra su calidad como institución protectora de la buena fe a través del principio de la publicidad, que permite conocer la situación registral de un bien para que los terceros de buena fe tengan

certeza y seguridad en la operación que vayan a realizar como sucedió en el caso antes citado.

Ahora bien, hay que subrayar que el Registro Inmobiliario es una institución protectora de la buena fe y la seguridad jurídica es una consecuencia que se origina con motivo de la ya citada protección registral.

Toda persona que pretenda celebrar o celebre un acto jurídico, quiera o desea obtener de inmediato una protección real y efectiva para tal efecto, debe registrar dicha operación a fin de salvaguardar sus derechos en la mejor forma posible y obtener, por tanto, la seguridad jurídica necesaria e indispensable en materia inmobiliaria.

El Lic. Francisco Solórzano Bejar, nos dice al respecto: "La seguridad implica en su sentido más general estar libre de cuidados. En la vida social el hombre necesita tener la seguridad de que los demás respetarán sus bienes y derechos y por otra saber cómo ha de comportarse respecto de los bienes y derechos de los demás, en tales aspectos es lo que podemos denominar como Seguridad Jurídica, o sea la certeza que tiene la persona, que su situación jurídica no será modificada sino mediante los procedimientos determinados por la ley"(61).

(61) Memoria del II Seminario Nacional sobre Notariado y Registro. Nov. 1985. Ed. Reg. Pub. Prop. p. 221.

La ley recoge y tutela por tanto la seguridad jurídica en los actos relacionados con las operaciones y el tráfico inmobiliario a través del sistema de Avisos Preventivos, conforme a la función protectora que confía al Registro Público de la Propiedad, estableciendo la posibilidad de que dichos actos puedan ser tutelados por el Registro no sólo desde el momento en que queden debidamente plasmados y formalizados sino que aún va más allá, y los protege desde el mismo momento en que los interesados manifiestan ante el Notario su intención de llevarlos a cabo, haciéndolos surtir desde entonces efectos frente a terceros.

Considerando que la seguridad jurídica es muy importante para que se realice el tráfico inmobiliario y vinculándola con el sistema de Avisos Preventivos, es menester señalar que es de igual importancia, o quizá hasta mayor, pues con la publicidad que se otorga primeramente al solicitar el certificado y anotarse el primer aviso, cualquier tercero interesado sobre el mismo inmueble al consultar el asiento puede darse cuenta de que existe una operación pendiente a concretarse sobre el inmueble en cuestión. Y por tanto, este inmueble queda fuera de una posible enajenación mientras dure la vigencia del aviso preventivo. queda protegido y goza de la certeza -llámese Seguridad Jurídica- de que el inmueble se mantendrá inamovible hasta que se realice la inscripción definitiva, esto es, que sus derechos se mantendrán a salvo del tráfico inmobiliario, hasta que esa anotación se

convierta en inscripción definitiva, se cancela o caduque.

Lo anterior conduce a reflexionar sobre la prudencia de los notarios que deben tener con el manejo de los avisos mencionados, ya que de su oportuna presentación depende que a sus clientes se les brinde una mayor seguridad jurídica, que a fin de cuentas es para lo que esencialmente se recurre al notario y así evitar incurrir en la responsabilidad que ya estudiamos en el capítulo anterior. (62)

4.2 OPERATIVIDAD DEL PRIMERO Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVO

Como quedó explicado en el capítulo anterior, los avisos preventivos tienen determinadas características y requisitos indispensables para que puedan operar, pero para explicar la operatividad de ellos hay que exponerlos por separado, pues hay que recordar que uno es consecuencia del otro, aunque incluso en algunos casos sólo se presente uno, de este modo:

PRIMER
AVISO
PREVENTIVO

OPERA

PRESENTACION

- Anotación con la fecha y número de presentación del certificado de gravamen
- Solicitada por notario, autoridad judicial o registrador
- Información de que se realiza una operación con un inmueble

VIGENCIA [- 30 días naturales

Debe ser sin cobro de derechos y practicado inmediatamente

SEGUNDO
AVISO
PREVENTIVO

OPERA

PRESENTACION

- Anotación con la fecha y número de presentación de acuerdo a una solicitud
- Solicitada por notario, autoridad judicial o registrador
- Información de que se firmó la escritura y/o operación
Se conceden 48 hrs. para dar ese informe y conservar la prelación

VIGENCIA [- 90 días naturales

Debe ser sin cobro de derechos y practicado inmediatamente

Los cuadros sinópticos expuestos son mera interpretación del artículo 3016 del Código Civil, porque recientemente, en nuestra realidad, dista mucho de lo que se encuentra consagrado en dicho artículo.

Los problemas que se suscitan en la práctica para el asiento de dichos avisos, son diversos, pero generalmente radican en que no se encuentran los antecedentes registrales -frecuentemente folios-. Al no encontrarse los folios para la consecución del trámite, éste se retrasa tanto que no se hacen inmediatamente las anotaciones e incluso en algunos casos la anotación del primer aviso se realiza después de los treinta días que tiene vigencia el Certificado de Libertad de Gravamen, es decir, lo contestan extemporáneamente y el aviso preventivo ya está vencido y obviamente no anotado; esto da como resultado final en algunas ocasiones que se "ganen" la inscripción definitiva.

Una alternativa para resolver este problema es: Al retrasarse la expedición del Certificado de Libertad de Gravamen por falta de folio, el aviso preventivo como es bien sabido se anota con la fecha de presentación, por lo que a petición de parte interesada se solicite su rechazo para dar una nueva fecha y número de entrada y así obtener nuevamente el trámite con la vigencia correcta y el compromiso por parte del Registro Público de contestarlo inmediatamente.

Otra opción sería modificar el artículo 3016 del Código Civil en el sentido de que el primer aviso preventivo inicie su vigencia de 30 días tomando en cuenta la fecha de contestación del Certificado de Libertad de Gravamen y no la de presentación como se viene haciendo, para hacer valer la prelación desde el momento mismo de la presentación del Certificado. La cuestión en este caso es que si aparecieran dos actos contradictorios para una misma finca y se hubiese ingresado primero un Certificado de Libertad de Gravamen con aviso de compraventa y posteriormente un embargo y se solicita primero el folio para inscribir el embargo, se quedarían pendientes sus efectos por la anotación del Aviso Preventivo y en este caso se haría valer la prelación conforme a su número y fecha de entrada.

En ambos casos hay que tener muy presente que lo que se protege es el derecho del contratante y la certeza de que mientras esté vigente ese aviso no se incorporará ninguna inscripción en el asiento, llámese folio, que modifique su contenido.

La Lic. Josefina Peña, nos dice que en la práctica nos encontramos con diversos tipos de errores para la anotación de los mencionados avisos. Estos los podemos clasificar en tres tipos, que son:

1. Errores por Registro,

2. Errores por parte de la Notaría, y
3. Errores de fondo.

1. Errores de Registro

a) Carga de Trabajo

La persona que transcribe comete errores mecanográficos cambiando el nombre, apellidos, número de Notaría e incluso incorrectamente si es del Distrito Federal o bien foránea.

b) Equivocación de Folio

La persona encargada de anotar el aviso no verifica la finca o descripción del inmueble en la carátula y lo anota en un folio diferente. Nos comenta: "Cuando el registrador se percató de este error, se anota una leyenda de "NO PASO", pues no existe un fundamento para cancelar."

2. Errores por parte de la Notaría

En la notaría, cuando solicitan su Certificado de Libertad de Gravamen, y consecuentemente el primer aviso preventivo lo solicitan con un determinado predio y adquirente pero al presentarse el segundo aviso o cambian el predio enajenado o al adquirente, pudiéndose considerar como error mecanográfico. Sin

embargo, sucede que cuando ingresa el testimonio al registro efectivamente hubo modificaciones regularmente en el adquirente.

En estos casos, el Notario debe hacer constar este error en la escritura de compraventa para que no sea rechazada cuando ingrese a registro, pues la anotación se realizó con los datos equivocados. El Notario debe solicitar al Registro rectifique el asiento puesto, pero para evitar el pago para la corrección dejan vencer el preventivo y presentan otro con datos ya correctos.

Para evitar la corrección del asiento también se puede hacer la cesión del derecho derivado del aviso preventivo al nuevo adquirente y con esto se subsana el error y ya no es rechazado el testimonio.

3. Errores de Fondo

a) En Juicios (Artículos 35, 36, 40 del Reglamento del Registro Público).

Tomemos el ejemplo de las Providencias Judiciales en el caso del embargo, Anotación de Demanda, Inscripción de Sentencia, Cédula, Hipotecaria, etc. Ingresa el aviso preventivo del notario primeramente. En tiempo ulterior ingresa cualquier resolución de las antes señaladas y aunque esté vigente el aviso preventivo se anota la resolución ordenada pero no tiene carácter de definitivo

hasta que los avisos presentados por el notario se hayan vencido o bien el testimonio no ingrese en tiempo. En caso contrario, la inscripción de la resolución se invalida y se cancela, con la obligación para el registro de dar aviso al juez y al notario. Situaciones que se omiten.

b) Adjudicación por remate

Existe el caso de que está anotado el primer aviso preventivo de compraventa vigente, al poco tiempo ingresa la cédula hipotecaria. A los dos o tres días de vencido el primer aviso ingresa el segundo aviso de la compraventa y dentro de los 90 días siguientes no es presentado el testimonio para su inscripción. El tiempo pasa y después de 8 meses ingresa la escritura de adjudicación por remate así como el testimonio de compraventa. El Registro debe mandar oficio al juez como autoridad mandante así como notificar al notario de lo sucedido. En este conflicto dicho juez es el que determina el derecho de prelación (63).

El artículo 3016 del Código Civil habla de que deben ser los registradores los que se encarguen de hacer la anotación, pero es sabido y cierto que desde que se creó el área de certificaciones

(63) Opinión brindada por la Lic. Josefina Peña Correa.- Jefe de unidad Departamental de Inmuebles del Registro Público del Distrito Federal.

no ha habido ni hay registradores en esta sección; por tanto sólo se cuenta con la colaboración de "auxiliares" (Pasantos de Derecho sin experiencia), verificadores o buscadores (empleados con experiencia adquirida por la práctica pero que no tienen conocimientos jurídicos) y secretarias o mecanógrafas que se encargan de hacer las contestaciones a las solicitudes de certificados de gravamen.

A este respecto el Registro Público responde, por conducto de su Subdirector, que el área de Certificaciones se encuentra organizada de la siguiente manera: Un Jefe de Area, Abogados, Buscadores y Mecanógrafas; por lo que pretenden cumplir con esto lo dispuesto por el ordenamiento de referencia, pero la verdad es que los abogados adscritos a esta área no verifican la anotación de dichos avisos preventivos.

Por esta razón es justificable que se diga que el servicio registral no es óptimo, pues encontramos que "el empleado" carece de fundamentos jurídicos -ignorancia jurídica- para saber la procedencia o improcedencia de lo que los asientos reflejen y lo que nuestra solicitud ampara.

En los contratos privados, los avisos preventivos los anota el registrador. Cuando se trata de contratos de habilitación y/o avío, refaccionarios (contratos de crédito) con garantía hipotecaria o garantía industrial, se ratifican las firmas ante

notario, corredor público, juez competente o registrador. Sin embargo, el artículo 3016 no menciona como fedatario público facultado para dar los mencionados avisos al Corredor Público, por lo que en estricto derecho no se deben anotar los avisos preventivos solicitados por dicho fedatario pero esto perjudicaría al acreedor dejándolo en estado de indefensión, por eso en la realidad registral son anotados aunque no existe fundamento jurídico para ello.

Por lo antes manifestado se propone la modificación al mencionado precepto, en el sentido de que se incluya a este fedatario para poder solicitar su anotación de ambos avisos y con mucha más razón en virtud de la nueva Ley Federal de Correduría Pública en donde se le amplían las facultades a éste en el ámbito del tráfico comercial.

Algunos verificadores comentan su punto de vista para la anotación del segundo aviso preventivo:

"La anotación del segundo aviso preventivo en el folio es muy escueta. Considero que se debe de poner número y fecha de la escritura, es importante, se cometerían menos errores"(64).

"Tenemos algunos problemas para anotar los segundos avisos

(64) Opinión brindada por el Sr. Alfonso Rodríguez.- Verificador.- Area Certificaciones, (Segundos Avisos Preventivos).- Registro Público del Distrito Federal.

preventivos en libros, porque en ocasiones los libros se encuentran ya deteriorados en sus hojas por lo antiguo de las inscripciones."

Respecto a las opiniones emitidas, es cierto y válida en ambos casos. Resulta que si se detallara más sobre qué número de escritura se llevó a cabo la operación se cometerían menos errores de fondo, puesto que ya ingresado el testimonio simplemente se seguiría el principio de tracto sucesivo verificando datos.

En cuanto a la segunda opinión, es cierto, muchas veces las inscripciones que se encuentran en libros datan de más de 20 años, por lo que el uso de los libros y el transcurso del tiempo los ha deteriorado y en ocasiones no se puede encontrar el inmueble aludido, en estos casos, aunque no lo expreso abiertamente, se puede entender que estos avisos no son anotados. Para estos casos el Registro Público, en la gran mayoría, ya tiene microfilmado los libros y en el supuesto contrario lo que solicita es el antecedente del título de propiedad para poder realizar la reposición del asiento. Este trámite es tardado por el estudio que requiere pero, al final de todo, lo que se pretende es salvaguardar el derecho adquirido y seguir brindando la publicidad y protección que es la finalidad propia de esta institución.

Muy importante resulta mencionar al Boletín Registral, pues éste es el órgano encargado de dar publicidad registral de todas las operaciones que se están llevando a cabo, además de que también publica los acuerdos y circulares de carácter interno de interés para el sistema registral.

Con la consulta de este instrumento podemos connotar cuando un aviso preventivo ha sido anotado o bien ha sido rechazado. Todo esto es de acuerdo al número de presentación asignado. Y de esta forma dar el paso siguiente.

La creación del Boletín Registral es digno de reconocimiento para esta institución, ya que sólo es válido lo que aparece publicado en la "Gaceta."

Es necesario mencionar que escasamente un par de años atrás se pretendió gravar la anotación de los segundos avisos preventivos. El 4 de octubre de 1992 salió publicada una circular firmada por la Dirección General del Registro Público, en la que entre otros acuerdos se publicó lo que a la letra dice:

"...I.- En virtud de que la anotación de los avisos preventivos en folios precisa de la localización física, administración documental y fotocopiado de los antecedentes registrales, a partir del próximo 8 de Octubre del actual por el servicio de expedición de las constancias requeridas para

calificar e inscribir dichos avisos, se causará una cuota de derechos por \$16,000.00 (actualmente hablaríamos de dieciseis nuevos pesos); que deberá enterarse en las cajas recaudadoras de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, ubicadas en el edificio de esta Dirección General."

"Para agilizar la recepción de los segundos avisos preventivos involucrados en esta disposición éstos se recibirán, para su calificación y trámite respectivo, en todos los casos y durante los horarios de las ventanillas de atención al público, por la subdirección de Certificaciones e Indices, acompañados únicamente del comprobante del pago requerido y esta unidad tramitará internamente la constancia de folio requerida. Entendiéndose que el pago se refiere al servicio de expedición de la constancia señalada...".

De lo anteriormente expresado, cabe aclarar que con fecha 18 de julio de 1992, salió publicado en el Boletín Registral otra nueva disposición, que a la letra dice: "...A partir del 1º de agosto del actual, el Archivo de Folios de esta Dirección General se constituirá en área de acceso restringido, pudiendo ingresar a la misma sólo el personal que en el mismo labora. En consecuencia el préstamo de los respectivos folios se realizará a través de las copias autorizadas correspondientes, tanto para el público como para áreas internas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

"Para tal efecto, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, dispone en sus artículos 89 fracción III y segundo transitorio el pago de \$13,000.00 por este concepto, mismo que se pagará a partir del primero de agosto actual. Este importe se pagará en forma adicional a los derechos que ya se vienen aplicando por concepto de consulta, de inscripción o registro de documentos. Dicha cantidad cubrirá los derechos correspondientes de un folio que requiera hasta de cuatro copias para su duplicación. Cuando se requiera de mayor número de copias para duplicar el folio se cubrirá esta misma cantidad por cuatro copias adicionales."

De esta última disposición, surgió los que se conocen como hojas de inscripción, que forman parte del folio, ya que como quedó señalado ya no salen los folios originales del archivo, sino que envían copia del folio y por tanto requieren de dicha hoja para realizar la inscripción.

Analizando lo que a avisos preventivos nos compete, el aviso preventivo se anotaba en el folio original pues en éste aparecen todos los asientos existentes. Ahora el aviso se anota en las hojas de inscripción que se anexarán al folio original. El mismo Departamento de Certificaciones se encarga de engrapar las hojas sueltas a los folios, durante el mismo día en el Archivo de Folios.

Respecto al pago de derechos que se pretendió cobrar por la anotación del segundo aviso preventivo, éste no tenía fundamento legal para hacerse porque incluso va contra lo dispuesto por el propio artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal y ante la inconformidad general se dejó de pedir dicho pago.

En este sentido, se puede hablar de Seguridad Jurídica a medias, porque con el nuevo sistema de hacer inscripciones con la copia del folio y con las hojas de inscripción, si no se tiene el cuidado debido al engrapar esas hojas se pueden extraviar, y por tanto procederse a la reposición del folio. Este problema se acentúa porque el personal contratado no cuenta con la experiencia adecuada ni la capacitación necesaria.

El Registro Público ha entrado a la fase de la modernización y computarización por lo que cuenta ya con un área llamada de digitalización.

Ellos le llaman de este modo porque es el proceso de fotografiar a los folios para que no puedan ser alterados o extraviados y todo esto obra en una computadora maestra. A este proceso de Digitalización es lo que le llaman la protección y seguridad en el tráfico inmobiliario.

Normativamente, no está conceptualizada el área de Cómputo (digitalización de folios).

El Director del Registro Público, comentó que existe Seguridad Jurídica para cualquier transacción ya que todos los folios están digitalizados. Información que es incorrecta porque es sabido que en ocasiones no pueden contestar un certificado de libertad de gravamen o elaborar una inscripción porque la copia del folio que les envían del archivo está incompleta o bien no está el folio en su lugar y por tanto solicitan el título de propiedad anterior para realizar la reposición del folio respectivo.

4.3 TRASCENDENCIA JURIDICA DE LOS AVISOS PREVENTIVOS

En su expresión más general la palabra trascendencia significa "el resultado o consecuencia de índole muy importante". Puede hablarse de la trascendencia de un acto cuando el efecto de este acto recae en algo que no es el mismo sujeto.

Entendiéndose que la trascendencia jurídica de los avisos preventivos es la llamada: **PRELACION**.

Olaro que ésta se da hasta que se ha materializado la anotación en el folio o libro, sea cual sea el caso.

Tal y como se ha venido explicando en el contenido del presente trabajo: Desde el nacimiento de los avisos preventivos hasta su operatividad de cada uno de ellos, todo esto nos conduce

a recordar lo que dice uno de los principios rectores del Registro Público: El Principio Registral de Prelación o Prioridad.

El artículo 3013 del Código Civil, al respecto nos explica lo que es la prelación:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución."

"El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha a una anotación preventiva, será preferente aun cuando su inscripción en el Registro Público sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016."

"Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

A este respecto, el artículo 3015 nos dice:

"La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para

su inscripción, salvo lo dispuesto por el artículo 3016."

La Trascendencia Jurídica, ha sido interpretada también como: "La seguridad que brinda la anotación", "El beneficio proporcionado con el aviso" o bien, "La protección a un derecho anotado". Todas estas opiniones manifestadas son correctas, pues de su análisis nos conducen finalmente al principio registral de prelación.

Realmente estas anotaciones preventivas de los multicitados avisos son muy importantes, pues realzan la función del registro y tomando en cuenta que la prelación va aparejada con la seguridad, dejan cubiertos o salvados los derechos del titular frente a cualquier derecho opuesto de un tercero.

Hay que recordar todo lo apuntado en el tema anterior donde se habla de la operatividad de ambos avisos y de todas las modificaciones que se le han hecho hasta la fecha ya que con la crisis económica nacional que se está viviendo actualmente, el tráfico inmobiliario y comercial debe realizarse con las medidas más certeras para salvaguardar los derechos en transacción y así evitar actos fraudulentos.

Considero que nuestra legislación y en especial el artículo 3016 debería modificarse adecuándose a las necesidades imperantes.

CONCLUSIONES

1. El Registro Público es la Institución de buena fe encargada de dar publicidad a los actos inscritos o plasmados ante ella.
2. El aviso preventivo es el documento por el cual se brinda publicidad a las operaciones que las partes celebrarán o que celebraron recientemente ante un fedatario público y con ello obtener seguridad jurídica frente a terceros, para evitar la inscripción de un acto incompatible que los perjudique.
3. Se conoce como primer aviso preventivo el que se anota cuando va a otorgarse una escritura y se solicita el Certificado de Libertad de Gravamen.

Tiene vigencia de 30 días naturales a partir de su presentación.

Se conoce como segundo aviso preventivo el que se anota cuando ya se firmó la escritura y se obliga a presentarlo dentro de las 48 horas siguientes.

Tiene vigencia de 90 días naturales a partir de su presentación y se retrotraen sus efectos de prelación desde la fecha de presentación del primer aviso preventivo si se presentó durante la vigencia de éste. En caso contrario, a

partir de la fecha de su presentación.

4. El problema en sí, es que al solicitar el Certificado de Libertad de Gravamen con el que va aparejado el primer aviso, los folios no aparecen en su lugar y no se puede hacer la anotación en el tiempo adecuado ni expedirse el Certificado de Gravámenes, lo que impide elaborar la escritura pública.

Por otro lado, al presentar el segundo aviso preventivo, éste no se anota inmediatamente y además lo anotan incompleto, por lo que en ocasiones su registro es incorrecto.

Además, cabe aclarar que en el área de certificaciones no existen registradores y el personal encargado de hacer las anotaciones de los avisos preventivos son los mismos verificadores.

5. Existen operaciones como los créditos de habilitación, avío o refaccionarios que se realizan ante la fe de los corredores públicos, pero éstos, por falta de disposición, no están autorizados por la ley para enviar el aviso preventivo, por lo que se crea un estado de indefensión e inseguridad para los contratantes.
6. Una alternativa para resolver el problema de no encontrar los folios reales para la anotación del primer aviso preventivo es

que al retrasarse la expedición del Certificado de Libertad de Gravamen por falta de folio, se modifique el artículo 3016 del Código Civil para que el aviso preventivo surta sus efectos desde su presentación y 30 días naturales después de la expedición del citado certificado, para que no se pierda la prelación.

7. En síntesis, se propone la reforma al artículo 3016 del Código Civil para adecuarlo a las necesidades imperantes, así como crear una disposición que sancionara su incumplimiento. De tal suerte que la redacción quedará de la siguiente forma:

Art. 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el fedatario público o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravamen 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 o persona por él autorizada, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente,

nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de expedición del certificado de gravamen oportunamente pagado, surtiendo sus efectos de prelación desde el momento mismo de presentación.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el fedatario público ante quien se otorgó dará aviso preventivo al Registro Público acerca de la operación de que se trate, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior la fecha de la escritura y la de su firma, siendo obligatorio asentarlos en el folio correspondiente. El registrador o persona por él autorizada con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará 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 éste se da dentro del término de 30 días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos

párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar aviso preventivo con vigencia por noventa días el fedatario público competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

8. La disposición que sancionará el incumplimiento del Artículo anterior, podría quedar anexado con un párrafo más. La redacción de esta nueva disposición sería la siguiente:

"El incumplimiento de las obligaciones que establece este artículo por parte de los encargados y empleados del Registro Público se sancionará en los términos del Artículo 3003 de este ordenamiento así como con una multa de 50 a 500 veces del salario mínimo diario para ambos casos sin perjuicio de las

penas que ameriten conforme a la ley y de la responsabilidad civil que pueda resultar."

La reforma propuesta a este artículo obedece a que daría mayor seguridad para las transacciones, tanto inmobiliarias como comerciales y sobre todo para beneficiar a cualquier tercero contratante.

BIBLIOGRAFIA

Garral y de Teresa, Luis.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Editorial Porrúa.- México, 1988.

Colín Sánchez, Guillermo.- Procedimiento Registral de la Propiedad.- Editorial Porrúa.- México, 1985.

Cosío y Corral, Alfonso de.- Instituciones de Derecho Hipotecario.

Lozano Noriega, Francisco.- Contratos.- Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, 1990.

Martínez de Escandón, Acacia.- Apuntes de Derecho Registral.- México, 1990.

Memoria del Segundo Seminario Nacional sobre el Notariado y Registro.- Editado por el Registro Público.- México, 1985.

Oliver y Esteller, D. Bienvenido.- Derecho Inmobiliario Español, Ley Hipotecaria.- Tomo I.- Editada por Impresores de la Real Casa.- Madrid, 1892.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho Notarial.- Editorial Porrúa.- México, 1989.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho Registral.- Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, 1990.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.- Derecho Registral.- Tercera Edición.- Editorial Porrúa.- México, 1992.

Roca Sastré, Ramón.- Derecho Hipotecario.- Editorial Bosch.- Tomo II.- Madrid, 1979.

Rojina Villegas, Rafael.- Derecho Civil Mexicano III.- Bienes, Derechos Reales y Posesión.- Editorial Porrúa.- México, 1976.

INVESTIGACIONES DE CAMPO

Investigación de Campo.

Lic. Carlos Estrada de la Cruz.- Director de Registro y Procedimientos Inmobiliarios (actualmente ya no ocupa este cargo).

Investigación de Campo.

Lic. Acacia Martínez de Escandón, Subdirectora Técnica de Programas Sectoriales de Vivienda en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Lic. Josefina Peña Correa.- Jefe de unidad Departamental de Inmuebles del Registro Público del Distrito Federal.

Sr. Alfonso Rodríguez.- Verificador del Area de Certificaciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

JURISPRUDENCIA

Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil.- Editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.G.- México, 1990.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal.- México, 1928.

Código Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa.- México, 1945.

Código Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa.- México, 1988.

INVESTIGACIONES DE CAMPO

Investigación de Campo.

Lic. Carlos Estrada de la Cruz.- Director de Registro y Procedimientos Inmobiliarios (actualmente ya no ocupa este cargo).

Investigación de Campo.

Lic. Acacia Martínez de Escandón, Subdirectora Técnica de Programas Sectoriales de Vivienda en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Lic. Josefina Peña Correa.- Jefe de Unidad Departamental de Inmuebles del Registro Público del Distrito Federal.

Sr. Alfonso Rodríguez.- Verificador del Area de Certificaciones del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

JURISPRUDENCIA

Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil.- Editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.- México, 1990.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal.- México, 1928.

Código Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa.- México, 1945.

Código Civil para el Distrito Federal.- Editorial Porrúa.- México, 1988.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.-

Ley Orgánica del Notariado del Distrito Federal.-

Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1986.

Muñoz, Luis y Morales Camacho, J. Sabino.- Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de Agosto de 1928 con las reformas hasta Marzo de 1971.- Editado por Enrique González Pech.- Publicaciones Jurídicas Mexicanas.- México, 1972.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.- Editorial Porrúa.- México, 1985.

PUBLICACIONES

Alvaro Ortiz, Jesús.- Breves consideraciones sobre el artículo 3016 del Código Civil del Distrito Federal.- Revista de Derecho Notarial N° 55 de Junio de 1974.

Boletín Informativo del Registro Público de la Propiedad.- Revista editada por el Registro Público.- Año 1, número 1, Agosto de 1989.

Circulares emitidas por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicadas con fecha de 17 de Septiembre y 18 de Julio de 1991.

Diario Oficial de la Federación.- 28 de Diciembre de 1973.

Diario Oficial de la Federación.- 17 de Enero de 1979.