

261
25j



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
'ARAGÓN'**

**"LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL
REGISTRADOR EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
D.F."**

FALLA DE ORIGEN

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
LETICIA MARTÍNEZ VALTIERRA**

SAN JUAN DE ARAGÓN, EDO. DE MÉXICO 1996

**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 MI MAMA

CON TODO MI AMOR Y AGRADECIMIENTO
INFINITO YA QUE GRACIAS A TUS
CONSEJOS Y APOYO HE SALIDO
TRIUNFANTE Y PORQUE SIEMPRE HAS
SIDO MI MEJOR AMIGA.

A MI PAPA

PORQUE SE EL ESFUERZO TAN GRANDE
QUE HICISTE PARA LOGRAR HACER DE
MI UNA PROFESIONISTA, POR ESO Y
MÁS TE QUIERO.

A MIS HERMANOS

QUE DE UNA U OTRA MANERA HAN
APORTADO ALGO A MI VIDA,
AYUDANDOME A LOGRAR LO DESEADO.

A MI ASESOR

LIC. BERNABE LUNA RAMOS, POR SU
TIEMPO Y COOPERACIÓN PARA LA
REALIZACIÓN DE ESTE TRABAJO.

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO**

PORQUE ME COBIJASTE EN TUS AULAS Y
ME DEJASTE SENTIR, VIVIR Y GOZAR
LOS MOMENTOS DE SER
UNIVERSITARIA.

ÍNDICE

Introducción	1
---------------------	---

CAPITULO I

ORIGEN Y EVOLUCIÓN DEL REGISTRO.	3
1.1. Roma	4
1.2. Alemania	12
1.3. España	18
1.4. México	26

CAPITULO II

GENERALIDADES	42
2.1. Fundamento legal del Registro Público del D.F.	43
2.2. Su organización	45
2.3. Procedimiento registral	47
2.4. Principios registrales	53
2.5. La responsabilidad en general	79
2.5.1. Concepto	79
2.5.2. Causas	80
2.5.3. Tipos de responsabilidad	81
2.5.4. Sanciones	87

CAPITULO III

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR	90
3.1. El registrador	91
3.1.1. Requisitos	92
3.1.2. Atribuciones y limitaciones del registrador	93
3.2. Dolo y culpa	95
3.2.1. Noción de dolo y culpa	95
3.2.2. Distinción entre causalidad y culpabilidad	98
3.3. Responsabilidad civil	99
3.3.1. Concepto	99
3.3.2. El daño como elemento esencial	100
3.3.3. El daño patrimonial y moral	102
3.3.4. Reparación del daño patrimonial	103
3.3.5. Reparación del daño moral	104
3.4. Causas que exoneran al registrador de la responsabilidad civil	105
Conclusiones.	107
Bibliografía.	110

INTRODUCCION

La materia registral ha sido poco estudiada en nuestro medio ya que el Código Civil únicamente le dedica un pequeño capítulo, sin embargo el Registro Público de la Propiedad es una institución que se encuentra vinculada con el desarrollo del país y que lo coloca como una institución pública.

Los propósitos de este trabajo son definir la importancia de la actividad del registrador al calificar los documentos presentados para su registro y valorar la responsabilidad que tiene el registrador a costas, destacando que en base a su labor se está garantizando la legitimidad del registro.

Motivo por el cual en el primer capítulo se hará mención de los antecedentes del Registro, haciendo una recopilación desde Roma, Alemania, España y por supuesto México.

En el capítulo segundo se hablará de las generalidades del Registro Público y de la Responsabilidad, causas que la originan, tipos de responsabilidad y sanciones.

Y finalmente en el capítulo tercero nos avocaremos al estudio de la responsabilidad civil, los diferentes conceptos que se manejan en ella y de la figura jurídica del registrador.

Es así como el registrador siendo servidor público debe estar consciente de su función dentro de ésta institución ya que es una de las más importantes que se realizan dentro de la sociedad.

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL D.F.**

C A P I T U L O I

ORIGEN Y EVOLUCION DEL REGISTRO

1.1. ROMA

Roma es la cuna tradicional del Derecho Moderno y en general de las instituciones que conocemos en la actualidad y no podía, tratándose del Registro Público de la Propiedad, dejar de aportar indicadores que guiarán en el conocimiento del tema, aunque en esta materia los romanos no representaron el máximo adelanto, pues la publicidad registral no existió en esta ciudad, ya que no seguían ningún procedimiento encaminado exclusivamente a ese fin sino que para la publicidad se valían de las formalidades empleadas en las diferentes maneras de adquirir la propiedad.

A mayor abundamiento podemos distinguir tres fases importantes en la evolución de la publicidad inmobiliaria:

- Derecho Clásico.
- Derecho Justiniano.
- Derecho Romano Moderno.

Derecho Clásico

En esta época existieron la Mancipatio y la In iure cesio que fueron las primeras formas públicas y solemnes de la transmisión de bienes entre los romanos, era necesario revestir de cierto tipo de formalidades el acto para hacerlo público o sea para que todo fuese visible; el hecho del desprendimiento, abandono o dejación de la propiedad y su adquisición por otro individuo.

Asimismo esas formas tenían por objeto el reconocimiento de carácter público de la relación del hombre sobre las cosas, de tal forma que la propiedad transmitida preexistía en el patrimonio del transmitente hasta que éste se desprendía de ella, de forma que pudiese ser conocida por todos.

La Mancipatio cuyo nombre deriva de la frase Manuales capitur, que es la idea de aprehensión manual, llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa aunque esencialmente se trataba de una permuta.

"Las partes intervinientes eran, el transferente (mancipio dans), el adquirente (mancipio accipiens), un agente público (librepens) y cinco testigos (testis classicis). La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación".¹

Al respecto podemos afirmar que la publicidad la conformaban no sólo las formas simbólicas que llevaban implícitas sino también la presencia de los cinco testigos. Sin embargo únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria, de constatación o prueba de las transferencias, estando ausente la Mancipatio de toda idea de protección a los terceros adquirentes.

¹ Colín Sánchez Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. México: Porrúa, 1965. p 19.

La publicidad de las transmisiones inmobiliarias no se limita o concreta a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, pues éstos eran expedientes empleados a falta de otros medios más idóneos, de suerte que al lado de estos medios se introdujo la publicidad mediante inscripciones registrales, quedando en desuso las formalidades y generalizándose con ello la inscripción en públicos registros especialmente organizados de las transferencias inmobiliarias. Y al efecto citan inscripciones registrales en Rodas, mediante anuncios puestos en el templo de Diana. En tauro el comprador de una finca no estaba obligado a pagar el precio hasta que el vendedor acreditase por certificación del archivero de los títulos que el inmueble estaba libre de cargas.

"Claro que la falta de inscripción de un acto de transmisión o gravamen inmobiliario no podía alegarse en contra de tercero y menos que la inscripción fuese constitutiva, pero el germen del Registro de la Propiedad existía".²

La *In Iure Cessio* "Era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (*in jure cedens*), frente a un magistrado y como el *vindicaus* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante".³

². Roca Sastre, Ramón. DERECHO HIPOTECARIO. Barcelona: Bosch, 1977. p 14.

³. Colln Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 19.

A mayor abundamiento podemos decir que el adquirente y transmitente comparecen ante el juez o magistrado con la cosa objeto del acto o la materia que simbólicamente la representa el adquirente en su posición de vindicante, llena el trámite de la vindicatio afirmando que la cosa es suya y la toca con una varita llamada vindicta, que era un gesto de expresión de dominio. El transmitente, en lugar de oponer, con éxito seguro, la contravindicatio, se concreta a abandonar la cosa en cuestión dando un paso hacia atrás, con lo cual indicaba que se allanaba a la vindicación, lo que implicaba la cesión de su derecho en esta primera fase del proceso por cuya razón se denomina al acto In Iure Cessio. Ante tal situación el magistrado aplicaba la regla general en los casos de allanamiento a la pretención del actor, es decir que lo consideraba confeso sin necesidad de sentencia alguna, confirmando únicamente que la propiedad es del vindicante.

Cabe mencionar que como todo juicio simulado la In Iure Cessio tuvo multiplicidad de aplicaciones, se empleó con frecuencia en materia de transmisión de inmuebles y cuando por tratarse de participaciones indivisas, nudas propiedades u otros casos análogos no encajaba la aplicación de la mancipatio.

Una diferencia importante que encontramos es que en la In Iure Cessio no se imponía obligación alguna al transferente ante la posibilidad de evicción.

No obstante la In Iure Cessio es un medio de más intensa publicidad ya que es un acto que tiene lugar en plena audiencia judicial, es decir rodeada de todo el aparato público, por cuyo motivo es el precedente más directo de las transmisiones inmobiliarias efectuadas ante el juez que después desembocaron en el sistema de la registración.

La Mancipatio y la In Iure Cessio van desapareciendo en la época clásica del Derecho Romano, avasallada por una nueva forma: La Traditio, adaptada principalmente a la figura del nuevo derecho de la compraventa consensual.

Apareció la traditio cuya característica es la transmisión de la posesión a los fines de lograr la posibilidad material de la cosa para gozarla. En otras palabras era la transferencia o entrega consensual de la posesión de la cosa vendida, pero sin requerir de presencia de testigos ni mucho menos la intervención de autoridad alguna. Esto es que era una transferencia pura y simple.

Bernardo Pérez afirma: "La traditio consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla".⁴

No obstante para que verdaderamente esta figura produzca el resultado adquisitivo necesita basarse en un convenio anterior

⁴. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. México: Porrúa, 1992. p 6.

que justifique la datio es decir una justa causa, si falta el efecto de la entrega es puramente posesorio y no de adquisición de la propiedad.

Por lo que podemos concluir la traditio no es un medio de publicidad. No lo es desde que sólo se verifica entre las partes con el ánimo de transmitir la propiedad, no tiene revelación alguna que manifieste exterioridad; entraña una mera ostentación de entrega y recibo de la cosa objeto del negocio jurídico.

Asimismo, cabe señalar que en la evolución de la publicidad inmobiliaria que hemos venido analizando dá la impresión que llega un momento de avance en cuanto a la exteriorización de los actos jurídicos contractuales al cubrirlos de solemnidades, para luego con la traditio tener un retroceso ya que sólo se concreta a la mera entrega de la cosa objeto del negocio jurídico entre las partes contratantes.

Derecho Justiniano

En este período sólo se guardaba un mero recuerdo de las dos fórmulas primitivas de transmisión de la propiedad inmobiliaria es decir, de la Mancipatio y de la In Iure Cessio, alcanzando pleno esplendor la traditio, no obstante que como ya lo hemos comentado, está exenta de toda publicidad pues solamente se da la posesión, para el adquirente y constituye una débil forma de exteriorización, carente de efectos legitimadores.

Justiniano lo explicaba así: "Según el Derecho Natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra Constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad".⁵

La traditio, cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente se conocía como la tradición breve mano. Es decir que en el caso de que el adquirente no se halle en cierto modo apoderado de los objetos sino con el simple hecho de observar aquello que deseaba adquirir se le llamaba tradición de breve mano. A contrario sensu, se ha puesto en su presencia un talego de dinero o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba era una tradición de mano larga.

Por otra parte es necesario señalar que el Derecho Justiniano estableció para los actos de transmisión de inmuebles el requisito de la escritura lo que favoreció en gran parte la práctica introducida en el último siglo, que tales transferencias fueran insinuadas en los gesta, o sea en los procesos verbales

⁵. Ibidem.

redactados en las cancellerías de los tribunales, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público. En el siglo IV la legislación Imperial reconoce oficialmente dicha práctica, sobre todo cuando el protocolo fue redactado ante el Presidente de la provincia. Más tarde la competencia para recoger tales declaraciones fue extendida a los funcionarios menores, especialmente a los curatores rerum publicarum y a otros magistrados municipales. En la época en cuestión a quien se recurre es al defensor civitatis.

No obstante que la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades, la registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para los efectos probatorios o de mera documentación, lo que queremos decir con esto es que era un acto meramente privado, y con este carácter fue vivido este sistema de no publicidad o de clandestinidad de inmuebles en el derecho intermedio o también llamado Justiniano.

Derecho Romano Moderno

Como único rasgo esencial de este período encontramos lo que se conoció como la constituto possessorio y que consistía básicamente en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica más no física, y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

Planiol se refiere a ella de la siguiente manera: "Hay pues sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores 'constituto posesorio'; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia".⁶

1.2 ALEMANIA

En la evolución de la publicidad inmobiliaria en el derecho germánico cabe distinguir tres épocas características: a) Una fase primitiva, b) Una fase de influencia romanista, c) Una fase de superación; veamos cada una de ellas.

a) Fase primitiva

Durante la cual la transmisión de bienes inmuebles adopta un carácter eminentemente formalista, propio de todos los pueblos primitivos.

En este sentido Ramón Roca Sastre dice: "Existe una forma solemne de transmisión inmobiliaria efectuada, con determinadas fórmulas y ritos, ante la asamblea popular presidida jerárquicamente y en virtud de cuya solemnidad el adquirente queda investido, (vestitura, investitura) de la titularidad de la

⁶. Ibidem. p 7.

cosa adquirida, y a consecuencia de lo cual goza de los enérgicos efectos de la Gewere".⁷

Asimismo, en Alemania se conoce una forma pública y solemne de transmisión de inmuebles "se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea. El transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, ante la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura)".⁸

Más tarde la entrega simbólica tenía lugar por medio de la traditio per cartam, de resabio romano, que recuerdan las fórmulas de la traditio ficta con la diferencia de que en el Derecho Romano siempre se efectuaban ante una Asamblea o bien ante un grupo importante de testigos, revestidos mediante formalidades de intensa publicidad.

No obstante existe otra forma solemne de carácter judicial llamada Auflassung. Es la entrega (auflassung) de la cosa ante el juez.

Luis Carral y de Teresa comenta: "Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez

⁷. Roca Sastre, Ramón. INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. Barcelona: Bosch, 1945. p 31.

⁸. Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. México: Porrúa, 1988. p 223.

únicamente constata públicamente, es decir, auténtica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el trasferente abandona el inmueble (resignatio, dévest), y el juez proclama la investidura (auflassung, veste)".⁹

Por lo tanto "La Gewere y el Auflassung eran las formas de transmitir la propiedad. La Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante. El Auflassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in-jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo".¹⁰

El Auflassung judicial y extrajudicial convivieron mucho tiempo, predominando la una y la otra según los diferentes países germánicos, no obstante algo muy curioso es que en ambas se adoptó el uso de tomar nota del acto de transferencia en los archivos judiciales, o del Consejo municipal, más tarde se inscribieron en un libro registro, verdadero antecedente del actual Registro de la Propiedad.

⁹. Ibidem.

¹⁰. Pérez Fernández del Castillo. DERECHO REGISTRAL op. cit. p 9.

Asimismo, los efectos del acto así como de la registración aumentaron con el tiempo hasta llegar a significar un medio de protección de terceros, inclusive como ya lo vimos un registro constitutivo necesario para la existencia de la transmisión.

Cabe mencionar que en los primeros tiempos de esta época fue de forma oral el procedimiento que se seguía para desarrollar estos actos de transmisión inmobiliaria.

Es necesario señalar que las dos fórmulas antes señaladas, esto es la Gewere y el Auflassung, constituyen los tipos generales adoptados en el Derecho Germánico, pues existían variaciones más o menos trascendentes según los diferentes países y ciudades.

b) Fase de influencia romanista

La recepción del Derecho Romano puso en grave trance el sistema de publicidad germánico, puesto que la última fase del Derecho Romano aportaba como forma o modelo de transmisión inmobiliaria la traditio, es decir, la fórmula de la entrega desprovista de todo tipo de formalidad externa, de intervención de Autoridad pública alguna, sino incluso tácitamente basada en la compraventa o contrato con finalidad traslativa.

De este modo es que en el siglo XVI el Derecho Romano penetró hondamente en la vida jurídica germánica; trayendo como

consecuencia el debilitamiento de las fórmulas solemnes de transmisión que conservaban los países germánicos.

Al respecto Ramón Roca Sastre comenta: "El Derecho Romano pretendía producir, por vía de recepción, en Alemania aquella evolución suya que consistió en despojar de toda formalidad externa el acto íntimo e imprescindible de a entrega, tradición o traspaso de poder de la cosa enajenada, elimiando la intervención de testigos, la intervención judicial o de autoridad y la toma de razón en Registros públicos. Se prescindía de toda distinción entre muebles e inmuebles en cuanto a los actos de transmisión y gravamen, quedando éstos reducidos a la categoría de negocio puramente particular".¹¹

Cabe mencionar que, no obstante el triunfo del Derecho Romano no fue igual en todos los territorios alemanes, muchos de éstos fueron reacios a la influencia romanista.

c) Fase de superación

En el siglo XVII se inició en Prusia un movimiento de recuperación del Derecho nacional que en materia de transmisiones inmobiliarias se dirigió a restablecer e intensificar el sistema de publicidad mediante la intervención de la autoridad y consiguiente inscripción en registros especiales.

¹¹. Roca Sastre, Ramon. INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. op. cit. p 34

Producto de este renacimiento de los principios germánicos fueron las leyes prusianas de 20 de diciembre de 1783 y de 5 de mayo de 1872 que prepararon el advenimiento del régimen inmobiliario registral vigente en Alemania instaurado por el Código Civil del Imperio, de fecha 18 de agosto de 1896 completada por la ley del registro inmobiliario de 24 de marzo de 1897.

Un aspecto importante es que subsiste en estas leyes el principio germánico de que la transmisión opera por el apoderamiento seguido de la registración. Además se consagra la energía legitimadora de la Gewere en el sentido de admitir plenamente las adquisiciones a non dominio derivadas del juego protector de la fe pública registral.

En este sentido nos damos cuenta de la evolución que presenta el Derecho Germánico ya que se abandonan los principios de Derecho Romano, siendo dos los principales; el primero que consistía básicamente en que la tradición, precedida de una justa causa, de finalidad alienatoria, es suficiente para producir la transmisión, y el segundo principio que en síntesis quería decir que resuelto el derecho del enajenante, queda también resuelto el del adquirente.

Una de las principales aportaciones de las Leyes de Prusia de 1872, es la introducción de las anotaciones de demanda llamadas en ese entonces Vormerkung, resorte impuesto por el

mecanismo del principio de fe pública registral y además, establecen normas muy perfectas sobre organización y modo de llevar los registros.

1.3 ESPAÑA

La evolución histórica de la transferencia y gravamen de inmuebles en orden a la seguridad de las transacciones mediante su publicidad se desarrolla a través de cuatro grandes períodos.

El primero de ellos lo podemos calificar como de una publicidad primitiva debido a que hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles como en Alemania sólo que no tenemos descripciones de dichos formalismos. La dominación romana no destruyó por completo el derecho prevaleciente en España, lo que trajo como consecuencia directa que su influencia fuera lenta y coexistieran ambos derechos.

"Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del Derecho Romano, que se imponía por su perfección técnica; pero sí reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles".¹²

Encontramos como forma más notable de publicidad en España la figura jurídica llamada Robración que es la ratificación

¹². Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 224

pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble.

Existieron cuerpos legales a los que se les denominó Fueros Municipales de varias poblaciones de Castilla; y que adoptaron como medio de publicidad, fundamentalmente, la comunicación o anuncio de las ventas u otros actos traslativos de inmuebles, bien en reuniones públicas, bien por pregón.

En cuanto a la comunicación o anuncio en reuniones públicas es el medio conocido con el nombre de robración o roboración, derivado del verbo latino roboro que significa consolidar, dar fuerza, firmeza y vigor, robustecer o corroborar algo.

"Es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración:

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar".

El Fuero de Alba de Tormes: "Quien vendiere una finca, Debela Robrar... y quien carta Robrare... testigos faga que delante sean, e que lo vean, e que lo ozcan".

El Fuero de Plascencia: "El que quisiere vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la ciudad".¹³

¹³. Ibidem.

Encontramos que la finalidad dominante de esta publicidad era la difusión de los actos de enajenación onerosa a los fines del ejercicio del retracto gentilicio, pero en el fondo, todos estos medios respondían a un criterio opuesto a toda idea de clandestinidad.

Los registros que se crearon por Cédula de 1539 se situaron en las ciudades, villares o lugares que fueron cabezas de jurisdicción.

Por su parte Felipe V por auto de fecha 11 de diciembre de 1713, acordó que dichos registros por Cédula se establecieran en todas las municipalidades, fueran o no cabezas de jurisdicción, colocándolos a cargo de los ayuntamientos.

En el segundo periodo predominó la influencia Romana por ello "Poco a poco van desapareciendo las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por la traditio, recogida en las partidas 'Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa'. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula Constitum Possessorium".¹⁴ Que como vimos era una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica mas no física, y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

¹⁴. Ibidem. p 225

No obstante esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes, ya que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. Consecuentemente estamos en presencia de la clandestinidad por lo que hace a la transmisión de inmuebles. Se impuso, pues la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Más hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.

Mediante Cédula de 1539 dada por el Rey Carlos I, se creó un Registro de censos, hipotecas y cargas reales de la propiedad inmueble que colocó bajo el amparo de los Ayuntamientos, pero a pesar de la orden de inscripción en dicho registro de todas las escrituras u censos, no se cumplieron esas disposiciones legales. Tal registro no era público pues tan sólo permitía al comprador exigir al vendedor el certificado de libertad de gravámenes de la finca. Esta Cédula tiene el mérito de haber sido la primera que establecía un sistema de registro, cosa que no había existido antes.

Al fin por Real Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas, cuya disposición tuvo el carácter de ley hecha en Córtes y que se promulgó como ley general en toda España, a excepción de Navarra.

Mediante esta Real Pragmática, que tuvo efectividad, no se instauraba un sistema general de publicidad inmobiliaria registral, sino tan sólo de determinados actos, principalmente de los relativos a cartas o gravámenes y en especial de hipotecas.

En el tercer período del régimen de publicidad. "Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas... Los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho".¹⁵

Asimismo, la toma de razón se efectuaba en virtud de la copia del instrumento correspondiente, y que una vez registrado debía extenderse la oportuna nota en el documento presentado.

También se preceptuaba que cuando se llevase a registrar instrumento de redención de censo o liberación de fianza o hipoteca, si se hallare la obligación o imposición en los registros del oficio de hipotecas, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen o continuación, de estar redimida o extinguida la carga; y si no estuviese registrada se registrará la redención o liberación en la misma forma que debía hacerse la imposición.

¹⁵. Ibidem.

Como se puede apreciar, la Real Pragmática de 1768 contenía el ordenamiento embrionario de un moderno Registro de la propiedad, y por cierto bastante aceptable entonces.

El cumplimiento efectivo del modesto sistema registral instaurado por la Pragmática en estudio, recibió un fuerte refuerzo con la implantación del impuesto de hipotecas, precedente directo del después impuesto de derechos reales, que se entrelazó con los oficios o contadurías de hipotecas. Con lo que se puso fin a la clandestinidad.

En ese orden de ideas encontramos que existe un cuarto período de consolidación del régimen de publicidad. Se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861.

Es importante mencionar que "Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria, la cual se formaba de 15 títulos y 416 artículos".¹⁶

Las materias que comprendía la Ley Hipotecaria de 1861 pueden determinarse genéricamente del modo siguiente:

- a) Parte material.
- b) Parte Formal.

¹⁶. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 20.

Dentro de la parte material encontramos dos aspectos principales: el régimen registral y el derecho real de hipoteca. Sólo haremos mención de los puntos que contenían cada uno de ellos, así dentro del tópico del régimen registral encontramos:

1. De la finca y de su inmatriculación.
2. De los actos y derechos inscribibles.
3. De los efectos de la registración o principios fundamentales del sistema en su aspecto material.
4. De las anotaciones preventivas en su aspecto sustantivo.
5. Como elemento de transición de régimen, la Ley de 1861 establecía medios de liberación y especificación de hipotecas legales y otros gravámenes existentes.

Dentro de la parte formal que era la que regulaba lo relativo a los asientos registrales, al modo de llevar los registros, a la organización de los mismos y del cuerpo de registradores y al centro directivo, encontramos los siguientes puntos:

1. Los asientos registrales en su aspecto formal.
2. De la rectificación de los errores formales de los asientos. Título VII.
3. Del proceso de registro, de los principios formales del sistema y, en general, del modo de llevar los registros. El principio de rogación o instancia es objeto de los artículos 6 y 7 de la ley principalmente. El principio de legalidad es tratado en los artículos 18, 19, 65, 66, 100 a 103. El principio de tracto sucesivo es regulado en los artículos 82 y 83 de la ley,

así como en el artículo 20 de la misma. El título VI es destinado al modo de llevar los registros destacándose por su importancia el artículo 238 y siguientes, relativos al asiento de presentación

4. De la publicidad de los registros. El título IX de la ley se ocupa de su publicidad formal.

5. De la organización de los registros y del cuerpo de registradores y de la dirección e inspección de los registros.

El artículo 1 de la ley establecía el principio general de que en todos los pueblos, cabezas de partido judicial se establecía un registro a cargo de funcionarios que se llamarían registradores. El título se ocupa del nombramiento, cualidades y deberes de los registradores; el título XI de su responsabilidad y el título XII de sus honorarios. El título VIII era destinado a la dirección e inspección de los registros.

Guillermo Colín manifiesta al respecto: "Se afirma que al ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe. Esa ley estableció normas importantes en el orden registral, y tuvo, a la vez, como fuentes de inspiración hasta cierto punto, el sistema del Acta Torrens, establecido en Australia, y en algunos principios del Derecho Germánico".¹⁷

¹⁷. Colín Sanchez Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 21.

1.4 MEXICO

El Registro Público de la Propiedad ocupa un lugar importante en el ámbito jurídico de nuestro país por ser la institución que a través de las inscripciones o anotaciones que contiene nos da a conocer el estado en que se hallan la propiedad y otros derechos reales, ofreciendo seguridad en las transacciones que en torno a éstos se realizan.

El desarrollo histórico del derecho registral inmobiliario en nuestro país, se encuentra vinculado estrechamente, a la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, ya que estuvo vigente en la Nueva España y dejó sentir su influencia inclusive con posterioridad a la consumación de la independencia mexicana.

MEXICO COLONIAL

La Pragmática dictada por Carlos I en el año de 1528 crea el oficio de hipotecas en la Nueva España.

El tratamiento de las instituciones registrales en España, no había tenido una fórmula efectiva de regulación normativa, hasta que, en 1539 mediante Real Cédula de Carlos V y la Reina Doña Juana se destacó con caracteres distintos a la hipoteca, como la operación fundamental susceptible de registro.

Sin embargo, no llegó a hacerse general su observancia, y los jueces daban crédito a los contratos de hipoteca aún cuando no se hubiere cumplido con la formalidad de su registro alegando entre otras razones, la pérdida frecuente del libro destinado para hacerlo, ya que la ley no detallaba las condiciones de su custodia.

Por tal motivo Carlos III, reglamentó lo que fué conocido como el Registro de Hipotecas, mediante Pragmática Real de 1768. Posteriormente expidió otra Cédula, contenida en la Novísima Recopilación (Libro X, Título XVI, Ley IV, número 3249) en la que establecía la toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ello.

Siguiendo el orden histórico, nos encontramos con otra Cédula de gran relevancia, de fecha 9 de mayo de 1778 en la que el propio Carlos III ordenaba que "se tomara razón en los oficios de los anotadores de hipotecas, de todas las escrituras que se otorgaran sobre hipotecas expresadas y especiales".¹⁸ Esta Cédula, perseguía desde luego, lograr un mayor y mejor control sobre dichos actos, lo que redundaría en beneficios impositivos e igualmente en una seguridad jurídica más completa.

Con posterioridad se expidió un documento de gran trascendencia, que tenía como objeto central, generar un verdadero cumplimiento de las inscripciones sobre los oficios de hipotecas,

¹⁸. Ibidem. p 22

que no habían operado de manera efectiva, por lo que se procedió a dictar la Pragmática e instrucción para el establecimiento de oficios de hipotecas, y su anotación o registro. Esta pragmática se dio el 16 de abril de 1783.

De lo anterior se puede deducir la importancia histórica que para el Derecho Registral Mexicano tuvieron estos documentos. Por otro lado resulta necesario precisar que, en realidad, las relaciones de dominación durante la colonia, basadas en el señorío de la tierra, impusieron, la necesidad de ciertas provisiones reales para asegurar, en términos jurídicos, no los propios señoríos que eran inatacables por virtud de la merced real, sino los censos, tributos, hipotecas y demás gravámenes sobre la tierra impuestos. Así los primeros libros de registro de que se tiene noticia en la Nueva España, mejor que atender al interés general de los propietarios, respondían a los intereses hacendarios de la corona española.

A las mismas causas obedeció la institución de los oficios de hipotecas por Real Pragmática del año de 1768, época en la cual habían adquirido ya gran preponderancia de acumulación de capitales y su imposición con garantía hipotecaria, dentro de la economía colonial.

MEXICO INDEPENDIENTE

"La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 18 de diciembre de 1822".¹⁹

A partir de la proclamación de la independencia y tras el fallido primer Imperio, el sistema político mexicano ha fluctuado entre el federalismo y el centralismo, dando por resultado que la legislación, en términos generales y, concretamente las disposiciones sobre los escribanos y sus oficios tuvieran en ocasiones un alcance restringido y local, o bien, fueran aplicables en todo el territorio de la nación; pero, en todo caso, existían apartadas localidades donde el servicio escribanil carecía de incentivos y, consecuentemente, también se carecía de él. Es en estos sitios donde las enajenaciones de bienes raíces, sobre todo los de escaso valor, impero su celebración en términos consensuales o recurriendo a la práctica de los contratos privados.

¹⁹. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 31.

MEXICO CONTEMPORANEO

El primer Código que entró en vigor en México fue el de "Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca" de 1828, que no dedicó artículo alguno al oficio de hipotecas.

Posteriormente, en 1829 se publicó el Proyecto de Código - civil de Zacatecas "Presentado al 'Segundo Congreso Constitucional del Estado libre de Zacatecas, por la Comisión Encargada de Redactarlo' que reguló esta institución en el capítulo denominado del Registro de Hipotecas".²⁰

Cuando el Presidente Benito Juárez, dió instrucciones al Doctor Justo Sierra para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano; el citado Doctor tomo como referencia el Código Francés y los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Suiza, Rusia, Suecia, Friburgo, Argovia y el proyecto del Código Civil Español, publicado como motivos, concordancias y comentarios del Código Civil Español. Este trabajo lo tituló el Doctor Justo Sierra como Proyecto de Código Civil Mexicano formado por orden del Supremo Gobierno.

El Presidente Juárez encomendó a una primera comision, formada por Jose María Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, el estudio de este proyecto cuyos trabajos se interrumpieron en mayo de 1863 por la intervención francesa.

²⁰. Ibidem. p 37.

Con posterioridad, en enero de 1866, durante el Gobierno de Maximiliano, este encomendó a la misma comisión terminar el estudio del proyecto para su promulgación.

Una vez revisado el proyecto, fué aprobado por el Congreso de la Unión por Decreto de 8 de diciembre de 1870, y entró en vigor el 1 de marzo de 1871, bajo el título de: Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta lo siguiente: "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código".²¹

A mayor abundamiento Guillermo Colín comenta: "De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el

²¹. Ibidem. p 44.

establecimiento de 'un oficio denominado Registro Público', en toda población donde haya tribunal de primera instancia y al año siguiente, uno antes del deceso del gran patricio oaxaqueño, ésta, hoy centenaria Institución, se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital".²²

Como puede apreciarse, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana que institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la recién restaurada República. El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

"El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función (encargado de los oficios de hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además que expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas".²³

Fue tal la importancia que el legislador dio a la función registral, que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que le eran presentados para su registro, o si cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado

²². Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. cp. cit. p 26

²³. Ibidem. p 27.

podía hacer constar, por información judicial de dos testigos, el hecho, a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

El gobierno del Presidente Juárez, expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California el 28 de febrero de 1871, por acuerdo oficial del Ministerio de Justicia e Institución Pública. Este reglamento ordenó que se instalará la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan, y la capital del Territorio de Baja California.

Ahora bien, llegamos al Código Civil de 1884 que vino a abrogar al de 1870 y regió prácticamente en todo el país. En él encontramos el Título Vigésimo Tercero intitulado "Del Registro Público" y que abarca cuatro capítulos:

1. Disposiciones generales
2. De los títulos sujetos a registro.
3. Del modo de hacer el registro.
4. De la extinción de las inscripciones.

Cabe señalar que los Códigos de 1870 y 1884 instituyeron el llamado sistema declarativo, aunque respecto de la hipoteca, ésta tenía plenos efectos hasta que se inscribía en el Registro lo que en realidad se traducía en una inscripción de naturaleza constitutiva. Asimismo, ambos ordenamientos consignaron el

principio de publicidad registral, piedra angular de cualquier sistema de registro.

Siendo Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gazca entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad el 8 de agosto de 1921, que constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos conforme a las siguientes denominaciones:

Primero. Del Registro en General y del personal de la oficina; segundo, secciones del registro; tercero. libros de registro; cuarto, de las inscripciones en general; quinto, del procedimiento y forma para verificar las inscripciones,; sexto, de la rectificación de los actos del registro; séptimo, de las inscripciones de la sección primera; octavo, de las inscripciones de la sección segunda; noveno, de la sección tercera; décimo, de la sección cuarta; décimoprimer, del archivo; décimosegundo, de la extinción de la inscripción; décimotercero, de las certificaciones; décimocuarto, del departamento de entradas.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, sin duda representó para su época un pensamiento de progresión que renovó muchas de las instituciones algunas ya caducas para su tiempo y que mejoró con pujanza la concepción civilista de nuestro país.

En materia registral inmobiliaria, este Código prosiguió con el sistema de efectos declarativos que estatuyó el Código de 1884 y que reiteró con mayor pormenorización el Reglamento de 1921, con lo que, la publicidad registral seguía aplicándose solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Con fecha 13 de julio de 1940, apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, abrogando así, el anterior de 1921.

Debe hacerse notar, que la vida jurídica del referido reglamento fue prolongada, al haber estado vigente hasta el año de 1979.

Con fecha 15 de diciembre de 1952, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

En el artículo primero transitorio del Reglamento preveía que el mismo entraría en vigor el día 10. de julio de 1953. Sin embargo por decreto publicado en el propio Diario Oficial se reformó el artículo 10. transitorio para quedar como sigue: "El presente Reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el Ejecutivo a mi cargo y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación". El tiempo pasó, y el Reglamento de 1952 nunca llegó a entrar en

vigor. A pesar de ello, creemos que el Reglamento que se comenta, presentaba innovaciones y aciertos de innegable valor un ejemplo de ello fue el hecho de que reducía a tres las secciones del Registro con lo que, se simplificaba la complejidad administrativa.

Sin embargo, en el nuevo reglamento publicado en el Diario Oficial de 3 de enero de 1979 se publicaron una serie de importantes reformas, adiciones y supresiones a diversos preceptos del Código Civil en materia registral inmobiliaria.

1. Establecimiento del folio real.
2. Depósito de los testamentos ológrafos
3. La creación del Boletín del Registro Público
4. Se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Las referidas modificaciones, desde nuestro punto de vista, resultaron trascendentales, y representaron un auténtico parteaguas en el devenir histórico registral inmobiliario de nuestro país, puesto que, debido a ellas, se configuró el Folio Real, como sistema registral originando la cohesión y unidad que requería el Registro al adoptarse la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la institución.

La conveniencia del folio real es múltiple, pero sin duda la principal ventaja que ofrece es la de tomar como objeto central a la finca, al inmueble, que es elemento constante, invariable un

inmueble puede cambiar de propietario, gravarse, enajenarse etc. pero siempre estará ahí, cambiará su situación jurídica pero no el propio inmueble, lo variable será el propietario, el acreedor, pero no la finca.

En la exposición de motivos de dichas reformas se advertía: Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y los demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo está vertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se difunde en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, la Comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral ha considerado pertinente instituir el "folio real" que substituirá a los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un "folio", en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habrá una concentración de datos, en un solo instrumento lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la

substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva.

Con fecha 17 de enero de 1979 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que abrogaría al de 1940, y que fue expedido con base en las reformas al Código Sustantivo Civil.

Este reglamento constó de 190 artículos más sus transitorios, divididos en tres Títulos; el primero de la organización y funcionamiento del Registro; el segundo de los diferentes ramos, folios e índices del Registro y el Tercero del procedimiento registral.

El Registro Público en esta etapa alcanzó la categoría de Dirección General dependiente del Departamento del Distrito Federal.

El Título Segundo, se refería a los distintos tipos de folios e índices del Registro. Se disponía en el numeral 50 que para el mejor cumplimiento de la función registral existieran tres diversificaciones del registro:

1. Registro Inmobiliario.
2. Registro Mobiliario.
3. Registro de personas Morales.

Las inscripciones correspondientes a dichas ramificaciones se practicarán en los folios siguientes:

1. Folio diario de entrada y trámite.
2. Folio de derechos reales.
3. Folios auxiliares.

Por lo tanto podemos concluir que este Reglamento tuvo una gran importancia, en especial por la introducción del sistema registral de folios, particularmente el folio real así como una organización mas estructurada y un procedimiento de mayor eficacia en lo que se refiere a las inscripciones, logrando una mejor prestación del servicio y una adecuada seguridad jurídica.

Posteriormente apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980, un nuevo Reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El Reglamento constaba de 198 artículos más sus transitorios, siguiendo la misma estructuración del de 1979.

Sin embargo existieron dos modificaciones importantes.

1. Se substituyeron los nombres de las secciones por los de Oficinas.

2. Se incorporó a la vida jurídica del Registro Público de la Propiedad, el Archivo General de Notarias como una oficina también con carácter público.

Por lo demás, se reiteraron las disposiciones del Reglamento anterior.

Con fecha 5 de agosto de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente hasta la fecha.

Este Reglamento se integró por 118 artículos más sus transitorios, distribuidos en tres Títulos, el primero que habla de las disposiciones generales; el segundo del Sistema registral y el tercero del Procedimiento Registral.

El Título Segundo se integra por:

1. Registro Inmobiliario.
2. Registro Mobiliario.
3. Registro de Personas Morales.

Los asientos correspondientes se practican en:

1. Folio Real de Inmueble.
2. Folio Real de Muebles.
3. Folio de Personas Morales.
4. Folio Auxiliar.

El folio numerado y autorizado es el documento que contiene los datos identificatorios del bien o persona respectiva, a la vez de asentar los actos jurídicos correspondientes.

Como puede concluirse, este Reglamento continúa en lo sustancial la estructura de los de 1979 y 1980, con ciertas variantes, y que sin duda, ha contribuido a un mejor desempeño de la trascendental tarea que realiza la institución del Registro Público de la Propiedad.

C A P I T U L O I I

GENERALIDADES

2.1 FUNDAMENTO LEGAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F

El poder vertir en este estudio, el concepto de Registro Público de la Propiedad implica necesariamente que se analice su justificación dentro de la sociedad

Es importante en una sociedad con bienes económicos limitados, un preciso conocimiento de quiénes son los titulares de aquellos. La sociedad exige que las facultades ostentadas por el sujeto del derecho sobre las cosas sean conocidas por todos. Este interés no sólo radica en los demás miembros de la comunidad, ni siquiera en las personas que están interesadas en traficar con ellos, sino ante todo, en el órgano director de la comunidad, y en nuestra situación actual el Estado es quien debe otorgar una seguridad jurídica plena respecto de los bienes inmuebles, misma que logrará sólo a través de la publicidad que de ellos haga.

El Estado, quien es el encargado de proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos en el orden privado que el tráfico jurídico de los inmuebles demanda, crea un organismo encargado de esa función: El Registro Público de la Propiedad. Institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

"La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones".²⁴

Por su parte, Marroquin opina al respecto que: "Es así como el Registro Público se convierte en México en una institución que corresponde a los tiempos modernos tal y como ocurrió en la mayoría de los países europeos durante el siglo pasado. Su iniciación en la Ciudad de México, data de marzo de 1871, en que se abrió el tomo I, volumen primero, de la sección primera, habiéndose registrado al 31 de diciembre de dicho año, 483 inscripciones, todas traslativas de dominio".²⁵

El Registro Público de la Propiedad es una institución de Derecho Público de vital importancia, ya que garantiza la firmeza de negociaciones, protegiendo el tráfico jurídico de inmuebles debido a su publicidad; asimismo es necesario porque da seguridad, en el sentido de propiedad; es decir la legitimidad al titular del bien inscrito, otorgando también la base de titularidad de un derecho, ante las autoridades.

Por otra parte se dice también que "Es un servicio público, un servicio creado por el Estado para asegurar en forma

²⁴. Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. México: Porrúa 1979. p 17.

²⁵. Marroquin, Juan Jaime. "El orden impositivo en el registro Público de la Propiedad", en Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D.F. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA. México: Libros de México, 1978. (Primer Ciclo de Conferencias) p 62.

permanente y regular la satisfacción de esa necesidad jurídica consistente, en la seguridad y el tráfico".²⁶

El Registro Público de la Propiedad es el resultado de la evolución de la importancia económica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico jurídico han tenido a través del tiempo, imponiendo a los diferentes agrupamientos sociales la necesidad de sancionar normas orientadas a regular el ordenamiento de la propiedad de la tierra, en función de las distintas situaciones jurídicas que se producen en relación con la misma.

Nuestra legislación vigente, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 05 de agosto de 1988, en su artículo 1º establece: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

2.2. SU ORGANIZACION

El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal está mal organizado y puede decirse que existe una indiferencia acentuada para resolver sus problemas y lograr un funcionamiento

²⁶. Pérez Fernández del Castillo, Othon. "Naturaleza jurídica del procedimiento registral". en Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D. F. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA: Libros de México, 1978. (Primer Ciclo de Conferencias) p 41.

ajustándose estrictamente a las leyes. Esto lo podemos comprobar observando sus oficinas donde se presentan: amontonamiento de papeles, el estado deplorable de los libros.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad consta de 118 artículos divididos en tres títulos denominados:

"De las disposiciones generales"

"Del sistema registral"

"Procedimiento registral"

En su artículo cuarto hace mención de que el Registro estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

En dicha institución registral principalmente se inscriben, modifican o cancelan la traslación de dominio o de posesión de bienes inmuebles, los contratos de crédito hipotecario, refaccionario y de habilitación o avío, la constitución del patrimonio familiar, los actos, convenios o resoluciones administrativas por los que se constituyan fraccionamientos, se divide o subdivide un inmueble o se establezca el régimen de condominio; expidiéndose también, certificaciones de todas las inscripciones, modificaciones o cancelaciones de los rubros mencionados.

2.3 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

"El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas unas a otras, por una sucesión de actos, que van generando otros".²⁷

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como de calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

Al respecto Guillermo Colin comenta: "Es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral".²⁸

El artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad hace referencia a que "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

²⁷. Colin Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 145.

²⁸. Ibidem. p 76.

la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento".

Una vez que es presentado el documento que se pretende inscribir, el empleado receptor procede a estampar, en un lugar visible de dicho documento, el sello del reloj marcador que contiene, además de los datos de identificación de la oficina, la fecha y la hora de presentación del documento.

El artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece: "En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;
- II. Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- III. Naturaleza del acto, y
- IV. Observaciones.

Dicha solicitud tiene dos efectos:

1. Constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango.
2. Como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento.

El empleado receptor entregará a quien presente el documento una boleta con los mismos datos asentados y con su número de entrada respectivo, ya que dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento y poder informar acerca de su trámite en el área correspondiente.

Generalmente es de la forma antes mencionada como se inicia el procedimiento registral, pero excepcionalmente se dan casos en que oficialía de partes recibe solicitud por correo, cuando se trata de pedimentos o requerimientos de algunas autoridades, como el caso de los órganos jurisdiccionales, cuando estos solicitan inscripción de cédulas hipotecarias, anotación de embargos, etc. o bien cuando piden informes sobre el estado de una finca o sobre actos del registrador por haberse interpuesto una demanda contra él. Asimismo las autoridades administrativas solicitan por correo la información que desea obtener.

Distribución de los Documentos

"La distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores que se avocarán a la calificación fiscal y registral y en su caso, a la correcta inscripción de dichos documentos en los folios o libros respectivos".²⁹

²⁹. Collin Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. 1985. p 160.

Una vez que la solicitud ha ingresado a oficialía de partes se han cubierto los requisitos de solicitud que establece el artículo 19 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se han pagado los derechos correspondientes el documento, se turnará al área correspondiente y el registrador que recibe el documento deberá examinar si éste se refiere a los actos registrables señalados en el artículo 3005 del Código Civil.

Artículo 3005. "Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren 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.

Si se trata de documentos que vienen de otra entidad federativa o del extranjero, el registrador verificará que en cuanto a su contenido sean registrables, dichos documentos además deberán estar traducidos por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario".

En caso de sentencias provenientes del extranjero verificará que exista una autorización judicial que señale que no contravienen las leyes nacionales. Artículo 3006 del Código Civil.

También el registrador revisará que el documento tenga el número de entrada correspondiente, atendiendo a su prelación.

- a) Que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado.
- b) Que no existan antecedentes pendientes para su inscripción.
- c) Que en los antecedentes no exista ningún gravámen o limitación.

Actualmente el Registro Público de la Propiedad en materia inmobiliaria se encuentra dividida en varias secciones, esto con el fin de tener una mejor organización, eficiencia, exactitud y rapidez en el mismo, los cuales se denominan inmuebles A, inmuebles B, inmuebles C, inmuebles D, inmuebles E.

Calificación

Inicia a partir de que el documento es sometido a examen del registrador responsable de su inscripción; "Es por lo tanto un acto justamente considerado como de 'control Jurídico' para determinar la procedencia o improcedencia del Registro".³⁰

Una vez que el registrador ha calificado el documento emite un dictamen , éste puede ser:

1. Que se inscriba el documento.
2. Que deniegue o suspenda dicha inscripción.

³⁰. Ibidem. p 162.

Salida con registro

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro, el cual debe ser firmado por el registrador que autorizó dicha inscripción y por el director del registro. Posteriormente se envía a oficialía de partes, donde se le entrega al interesado, previa la comprobación del pago de derechos correspondientes.

Como ya lo mencionamos otro aspecto de la calificación es la suspensión del procedimiento, éste a su vez puede ser, por vicios subsanables e insubsanables. El primero de ellos lo establece el artículo 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a la letra dice: "Cuando se trate de omisiones subsanales motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida".

La suspensión del procedimiento por vicios insubsanables lo establece el artículo 3020 del Código Civil, que a la letra dice: "Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente"

Cuando el registrador establece la denegación, el documento se turna al área jurídica correspondiente publicándose en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y el interesado cuenta con 10 días hábiles para subsanar los vicios, las irregularidades; si al término de dicho plazo no cumple con los requisitos, el documento se pone a su disposición y puede retirarlo previo el pago de derechos correspondientes.

2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son importantes porque explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos con otros de tal forma que no existen en forma autónoma. Son una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral, resultado obtenido mediante la sintetización técnica de una parte del ordenamiento jurídico registral.

Al respecto Martín Castro establece que: "Son las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el Derecho de Registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente".³¹

Por su parte Carral y de Teresa, manifiesta: "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales".³²

En nuestra legislación podemos hablar de los siguientes principios registrales:

1. De rogación
2. De consentimiento
3. De legitimación
4. De especialidad
5. De prelación
6. De legalidad
7. De inscripción

³¹. Castro Marroquín, Martín. DERECHO DE REGISTRO. México: Porrúa 1962, p 69.

³². Carral y de Teresa Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. México: Porrúa 1989. p 241.

8. De tracto sucesivo

9. De publicidad

PRINCIPIO DE ROGACION

Los actos o negocios jurídicos se llevan a los folios del Registro, en virtud de instancia de parte. En relación a esto Carral y de Teresa opina: "El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud".³³

En otras palabras, nos encontramos ante la situación jurídica en virtud de la cual para que se lleve a cabo una inscripción en el Registro Público de la Propiedad deben ser los interesados quienes soliciten se practique el asiento correspondiente.

En nuestro Derecho se adquiere el dominio y los demás derechos reales sin necesidad de que los correspondientes títulos se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, como obligada consecuencia de este criterio rige la libertad de los interesados para solicitar o no la inscripción.

En este sentido nos cuestionamos si dicho precepto es un verdadero principio registral o sólo es la manifestación práctica

³³. Ibidem p 247.

de que nuestro Derecho no impone la inscripción como obligatoria o al menos necesaria. Señalamos que este principio da la pauta para iniciar el procedimiento registral, ya que éste no podrá iniciarse sin que exista una solicitud de la parte interesada.

Por su parte el Código Civil en el artículo 3018 señala que: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número".

Por lo que concluimos que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realizará siempre a petición de parte y nunca de oficio.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

La protección que otorga el registro a quienes tienen derechos inscritos se traduce básicamente en que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin su consentimiento, tácito o expreso.

Al respecto Sánchez Meda comenta: "Consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele

su inscripción y se haga una diferencia a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública".³⁴

Esto es, para que exista una modificación en los asientos del Registro Público de la Propiedad es indispensable la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

El principio de consentimiento puede analizarse desde dos puntos de vista, el primero se refiere al acto jurídico que dá origen, es decir la causa de la inscripción; cuando se trata de actos bilaterales lógicamente requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. El segundo aspecto se refiere a los efectos registrales, los cuales son la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho. Es importante señalar que para que se anote o se inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya en cuyo caso solo será por orden judicial.

Al respecto el artículo 3037 dice que: "Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en caso de pagos o por sentencia judicial".

³⁴. Sánchez Medel, Ramón. EL NUEVO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. México: Porrúa 1979. p 57.

Respecto al principio de consentimiento Carral y de Teresa señala que: "Consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente, y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".³⁵

En este sentido cabe señalar que el principio está claramente expresado en el texto del artículo 3030 del Código Civil que a la letra dice: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

"La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado".³⁶

³⁵. Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 245

³⁶. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 77.

Es por ello que "Por virtud de la cual quien aparece inscrito como titular de un derecho en el Registro, sea o no el verdadero titular de ese derecho, puede disponer válidamente de éste en forma onerosa a favor de un tercero de buena fe".³⁷

El artículo 3010 contempla el principio de prelación que a la letra dice: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmuebles inscrito".

Es así como el principio de legitimación da a los asientos practicados el efecto de una presunción de veracidad y exactitud.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuanto respondía a cada uno de ellos; pero ahora nuestro Código Civil en los artículos 2913 y 2919 obliga, cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece

³⁷. Sánchez Medal, Ramón. EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 48.

que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Es decir obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito.

"Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos".³⁸

Este principio registral se encuentra regulado jurídicamente por el artículo 3061 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento.

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate.

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ellas o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de monto

³⁸. Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 244.

indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr.

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico.

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado".

Por su parte Guillermo Colín manifiesta: "La especialidad, la hacen consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc. En este caso, se trata no de un principio propiamente dicho sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario tendríamos que elevar al rango jerárquico de principio registral a todo lo exigido por el reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico".³⁹

En este sentido Ramón Sánchez comenta: "El principio de la especialidad que consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros

³⁹. Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 163

derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dió origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó".⁴⁰

Asimismo no cabe afirmación más expresa y más clara del principio de especialidad. La finca es el centro del registro, a cada finca se le destina un registro especial, que se abre con la primera inscripción. Todas las inscripciones posteriores, anotaciones y cancelaciones referentes a la misma finca se efectuarán en ese registro particular, unas a continuación de otras. De ese modo, todas las visicitudes jurídicas de la finca se reflejan en el cuaderno registral que se le destina. Los asientos relativos a ella se numerarán correlativamente y los firmará el registrador.

En la hoja registral destinada a cada finca, se concentra su historial jurídico. Esta hoja recibe el nombre de folio real, expresión en sentido figurado, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral.

⁴⁰. Sánchez Medal, Ramón. EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 42.

PRINCIPIO DE PRELACION

Bajo el apotegma latino "qui prior est tēpore potior est jure", que significa primero en tiempo primero en derecho, en materia registral se traduce en "el que es primero en registro es primero en derecho"; de ahí que la actividad de los interesados en cuanto al tiempo, tiene una influencia decisiva en la adquisición o pérdida de los derechos o de la preferencia entre ellos. Lo que importa en la contratación inmobiliaria no es la fecha del título, sino la de su presentación en el Registro.

Por su parte Bernardo Pérez comenta: "Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado previamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro"⁴¹

Por otra parte es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, es decir que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia; pueden coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta o como lo llama la doctrina con rango diferente.

El artículo 3015 dispone: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la

⁴¹. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 82.

prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción entra en acción el principio de prelación o prioridad, por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente; será preferente para el registro o los terceros registrales la que se haya inscrito primero.

Por lo que se refiere a la preferencia, el numeral 3013 del ordenamiento legal citado establece: "La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de cualquiera que sea la fecha de su constitución".

La importancia del principio de prioridad es evidente debido a los múltiples problemas que en relación al tráfico jurídico de los bienes inmuebles se dan cotidianamente y que gracias a él son solucionados.

Los artículos 18 y 20 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad hacen hincapié en la solicitud de entrada y trámite, ya que este es un elemento probatorio, asimismo se establecen los requisitos que deben contener.

Asimismo los artículos 3016, 3017 y 3043 hacen mención en cuanto a a la prelación en las anotaciones preventivas. Es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan en la parte correspondiente a anotaciones preventivas, cuando se trata de folio real. Dichas anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Es a través del folio diario de entradas y trámite, así como los avisos preventivos que conjuntamente con las anotaciones de presentación y anotaciones preventivas que se da forma y eficacia a la prioridad registral.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Consiste básicamente este principio en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez.

Cabe aquí el comentario de Bernardo Pérez "A esta actividad se le llama calificadora y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Por ejemplo cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de la calificación

judicial, con la intervención del ministerio público; finalmente el registrador lo califica para su inscripción".⁴²

Ahora bien, Carral y de Teresa dice: "Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos e imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral".⁴³

La función calificadora la encontramos regulada en el Código Civil en el artículo 3021 que a la letra dice: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderá o denegará en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse.

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos.

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

⁴². Ibidem. p 89.

⁴³. Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 249.

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada.

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

Consecuentemente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, principalmente son los siguientes:

a) Los testimonios notariales que como sabemos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice.

b) Los documentos auténticos, por ejemplo: el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

c) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo: la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada.

d) Los documentos que legalmente puedan otorgarse en contrato privado.

e) El contrato de sociedad y asociación siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o juez.

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada.

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

Consecuentemente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la ley, principalmente son los siguientes:

a) Los testimonios notariales que como sabemos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice.

b) Los documentos auténticos, por ejemplo: el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

c) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo: la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada.

d) Los documentos que legalmente puedan otorgarse en contrato privado.

e) El contrato de sociedad y asociación siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o juez.

Se puede dar el supuesto de que no se esté de acuerdo con la calificación registral, la cual podría recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado podrá reclamarla en juicio. (artículo 3022).

Finalmente, nos parece muy acertado el comentario de Guillermo Colín: "No es exagerado afirmar que la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el registro. Sin duda, muchos otros actos característicos del procedimiento en cuestión, están gobernados por la legalidad y son de gran trascendencia; empero, a nuestro juicio, en la calificación registral, se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además, degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica".⁴⁴

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Juan Jaime Marroquín opina al respecto: "El que se compone de varios procesos o actuaciones de los servidores públicos, y éstas son: el de sus efectos, el de sus modalidades, al de su corrección y el de su cancelación".⁴⁵

En el sentido estrictamente jurídico, es el asiento principal, definitivo y completo, que da constancia en el registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre

⁴⁴. Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 84.

⁴⁵. Marroquín, Juan Jaime. "El orden impositivo en el Registro Público de la Propiedad". op. cit. p 61

inmuebles, Es decir que la constatación o expresión formal y solemne hecha en los folios del Registro, de los hechos y de los actos que por su naturaleza pueden tener acceso al mismo.

Por otra parte la "inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir".⁴⁶

Cabe mencionar que la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad nunca va a ser de oficio sino que es un acto potestativo y rogado, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de la traditio o de su inscripción, sin embargo para que sea oponible frente a cualquier tercero, siempre será necesaria su inscripción . Es decir "Los derechos nacidos extrarregistralmente al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les dá".⁴⁷

En efecto la inscripción en el Registro Público tiene efectos declarativos ya que sólo publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral.

Ahora bien, en el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas,

⁴⁶. Carral y de teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op cit. p 242.

⁴⁷. Ibidem. p 243.

avisos notariales y asientos de presentación. En cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas.

Al respecto Bernardo Pérez comenta: "Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera:

La finca, el bien inmueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador".⁴⁸

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes y limitaciones de dominio a que están sujetas las fincas y la tercera parte del folio se destina a las anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador. Estas disposiciones las contempla el artículo 25 y 26 del Reglamento del Registro Público respectivamente. Cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas

⁴⁸. Pérez Fernández del Castillo Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 96.

morales, está previsto que se abrirán nuevos folios con las mismas características que el real.

La inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo cause efectos jurídicos. Aunque también sería cuestionable si es o no un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios.

Por otro lado tenemos que se llama "inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad"⁴⁹; el interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble puede optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Se entiende por tracto sucesivo el espacio que media entre dos lugares, o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo.

Para analizar este principio es necesario conocer las opiniones doctrinales al respecto Carral y de Teresa comenta: "Es

⁴⁹. Ibidem p 99.

un principio de sucesión de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular quede inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana".⁵⁰

Por su parte Guillermo Colín opina: "El principio de tracto sucesivo y continuo, según se afirma, se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular".⁵¹

Este principio quiere decir que la serie de inscripciones, que constituyen la historia de una finca, han de formar una cadena de continuidad de modo que el adquirente en una inscripción tiene que figurar como transmitente en la siguiente.

Bernardo Pérez establece que este principio tiene dos excepciones:

"1. Cuando el Registro Público de la Propiedad se creó en 1870 quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó

⁵⁰. Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 246.

⁵¹. Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. op. cit. p 83.

'primera de la finca'. A partir de ese momento que empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2. Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad".⁵²

Al respecto el Código Civil hace alusión al principio de tracto sucesivo en su artículo 3019, que a la letra dice: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Dentro de este principio también se da el tracto breve que es un procedimiento que la ley prevé como una posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda, por ejemplo: Una albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cuyos, con el consentimiento de los herederos o bien con autoridad judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario, entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

⁵². Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL, op. cit. p 106.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

"Su sentido gramatical, significa calidad o estado público, o el conjunto de medios empleados para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos".⁵³

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad que fue creado para dar seguridad jurídica a terceros adquirentes de buena fe, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que las restrinjan.

El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias de los mismos. Cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o la celebración de un contrato, no otorgan seguridad frente a terceros.

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado. Ya en general advertimos que para ser obedecido, se de a conocer a todo el mundo.

⁵³. Marroquín, Juan Jaime. "El orden impositivo en el Registro Público de la Propiedad". op. cit. p. 61.

En este orden de ideas nos encontramos con otra consecuencia de la publicidad que consiste en que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalecerse contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe y a título oneroso. Por esta razón, cuando se practica una inscripción toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también de todo documento existente en los archivos y obtener además, las certificaciones o constancias escritas de lo que estime pertinente.

Por otra parte es necesario mencionar el artículo 3009 que a la letra dice: "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplica a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Cabe aclarar que el tercero de buena fe, es quien sin intervenir en un acto o contrato tiene sin embargo, relación con la cosa que ha sido objeto del acto, un derecho adquirido por título oneroso amparado por una inscripción derivada de otra proveniente de una serie no interrumpida de inscripciones que como veremos es el principio de tracto sucesivo.

La inscripción podrá ser en perjuicio o en beneficio de los terceros que resulten interesados, pero nunca debe ser en

perjuicio de los verdaderos sujetos activos acreedores de los derechos inscritos, legitimados por el poder público, quienes en cumplimiento de la ley se han acogido a los beneficios del Registro correspondiente con anterioridad a los terceros,

Al respecto mencionamos un ejemplo que nos proporciona Martín Castro: "Así por ejemplo: 'A' es dueño de un inmueble con título inscrito a su favor; 'B' indebidamente, en perjuicio de 'A' y sin su consentimiento vende ese inmueble a 'C' quien logra con artimañas inscribir su título que después transmite a 'D' en el Registro en contra y en perjuicio de "A", bien puede 'D' resultar también perjudicado por otros registros indebidos futuros, pagando con la misma moneda, y así sucesiva e indefinidamente.

En el ejemplo anterior debe sostenerse a "A" en el registro quien es el verdadero dueño en virtud de su título inscrito con anterioridad no declarado nulo, e indemnizarse a "D" por el Estado, al anularse su operación de compra y cancelarse la inscripción correspondiente por orden judicial. El registro no puede volver bueno lo que es malo en su origen; por eso y en caso de nulidad judicialmente declarada de los derechos, títulos e inscripciones de los terceros de buena fe, que hubieren adquirido onerosamente de quienes aparezcan en el registro con derecho para transmitir, debe mantenerse el título bueno primordialmente inscrito en el Registro e indemnizarse por el

Estado al tercer adquirente por los daños que hubiere sufrido, dada su buena fe al haber confiado en el registro.

La indemnización es la consecuencia jurídica por la violación a la ley registral de orden público cometida por el Estado, con motivo del registro indebido, obligado a respetar dicha ley. El Estado debe responder subsidiariamente de los daños causados por sus funcionarios, en el ejercicio de las funciones que les estén encomendadas a éstos".⁵⁴

Ahora bien el principio de publicidad puede examinarse desde dos puntos de vista; material y formal. La publicidad material "Está concebida como los derechos que otorga la inscripción, como son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito".⁵⁵

Encontrándose el fundamento legal en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el numeral 3007 que a la letra dice: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

Asimismo, Bernardo Pérez comenta: "Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad.

⁵⁴. Castro Marroquín Martín. DERECHO DE REGISTRO. op. cit. p 101.

⁵⁵. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 73.

Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es quien no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio res inter alios acta.

Por lo que se refiere al tercero registral sus características son:

1. Que haya inscrito un derecho
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público,
3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay;
4. Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le dará preferencia al primero".⁵⁶

Pasamos ahora a analizar en qué consiste la publicidad formal y tenemos que es aquella que consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los folios y los libros.

⁵⁶. Ibidem. p 74.

El fundamento jurídico de la publicidad formal lo localizamos en el artículo 3001 del Código Civil que establece: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

2.5 LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL

2.5.1 CONCEPTO

La palabra responsabilidad es la "obligación de reparar y satisfacer por uno mismo, o en ocasiones especiales por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado".⁵⁷

La responsabilidad consiste en asumir o soportar las consecuencias de la conducta propia, y por excepción, de la conducta ajena en los casos específicos que señala la ley. Jurídicamente esas consecuencias pueden consistir en el nacimiento de obligaciones o en la pérdida de derechos, en virtud de que los actos que constituyen la conducta propia o ajena

⁵⁷. Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO CIVIL. Tomo I. Hasta. 1989.

pueden traducirse en la realización de un supuesto jurídico, o sea en el hecho que la norma jurídica menciona en forma hipotética y de cuya posible realización depende el nacimiento de derechos y de obligaciones.

Si bien es cierto que el registrador tiene como función primordial ejercer la función registral es decir, calificar bajo su responsabilidad los documentos que le presenten para la práctica de alguna anotación o inscripción (art 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Por lo tanto el registrador debe utilizar su criterio jurídico para determinar lo que debe o no inscribirse.

El registrador de la propiedad debe ser un profesional del derecho con amplios conocimientos jurídicos ya que no sólo califica el aspecto legal de los documentos sino también el fiscal, por lo que debe manejar también la Ley de Hacienda.

El registrador en México tiene cierta creatividad al efectuar el asiento registral, pues no transcribe el documento, si no que después de calificarlo hace un extracto del mismo y lo redacta para su inscripción, está claro que es un servidor público pero no obstante ello tiene absoluta autonomía para calificar los documentos que se le turnen. Es en base a dicha autonomía que responde por los daños y perjuicio que ocasione por los errores que comete al inscribir o denegar algún asiento.

2.5.3 TIPOS DE RESPONSABILIDAD

Hemos señalado la necesidad que tiene el registrador de poseer amplios conocimientos en diversos aspectos, sin embargo puede incurrir en diversas clases de responsabilidad, tales como la responsabilidad penal, la responsabilidad administrativa, la responsabilidad fiscal y la responsabilidad civil. Esta última la estudiaremos en el siguiente capítulo.

Responsabilidad Penal

El servidor público lo define artículo 212 del Código Penal: "Toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la administración pública federal centralizada o en la del Distrito Federal..."

Los servidores públicos en el ejercicio de sus funciones pueden incurrir en delitos del orden común y delitos fiscales.

Los delitos del orden común son:

Ejercicio indebido de servicio público

Abuso de autoridad

Coalición de servidores públicos

Uso indebido de atribuciones y facultades

Ejercicio abusivo de sus funciones

Tráfico de influencias

Cuhecho

Peculado

Enriquecimiento ilícito

De todos los anteriores, a nuestro juicio, los delitos en que puede incurrir al realizar su función el registrador son los siguientes:

El ejercicio indebido de servicio público.

Este delito lo encontramos tipificado en el artículo 214 del Código Penal en su fracción IV , el cual establece que: "Comete el delito de ejercicio indebido de servicio público, el servidor que: Por sí o por interpósita persona sustraiga, destruya, oculte, utilice o inutilice ilícitamente información o documentación que se encuentre bajo su custodia a la cual tenga acceso, o de la que tenga conocimiento en virtud de su empleo, cargo o comisión".

Ejemplo: cuando el registrador oculta o destruye un testimonio notarial, un folio real, del cual se pretende realizar una inscripción.

Abuso de Autoridad.

Se encuentra regulado por el artículo 215 fracción III del Código Penal. "Comete el delito de abuso de autoridad los servidores públicos que incurran en algunas de las infracciones siguientes:

III. Cuando indebidamente retarde o niegue a los particulares la protección o servicio que tenga obligación de otorgarles o impida la presentación o el curso de una solicitud".

Este delito es muy común ya que en ocasiones el registrador califica aspectos sin trascendencia del documento por lo cual, es suspendida la inscripción, y como consecuencia de ello es la dilación del proceso registral, el cual preocupa al interesado ya que en la mayoría de los casos es un requisito indispensable para el otorgamiento de un crédito y que de no otorgársele se vería afectado en su patrimonio.

A este respecto Bernardo Pérez opina: "Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse "juez de jueces" y se introducen en el estudio de un documento en los aspectos más insignificantes e intrascendentes, como por ejemplo, solicitar el acta de matrimonio del representante de una sociedad siendo que para nada interesa su estado civil ni el régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y dilación en el proceso registral, así como el innecesario congestionamiento de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción".⁵⁸

Tráfico de influencia.

Se encuentra tipificado el artículo 221, fracción I del Código Penal y que a la letra dice: "Comete el delito de tráfico de influencia: I. El servidor público que por sí o por interpósita persona promueva o gestione la tramitación o

⁵⁸. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 94.

resolución ilícita de negocios públicos ajenos a las responsabilidades inherentes a su empleo, cargo o comisión".

Esto se da cuando entre registradores se solicitan inscripciones de documentos, sin que éstos hayan reunido los requisitos establecidos por ley.

Cohecho.

Este delito se encuentra regulado en el artículo 222 del Código Penal y que a la letra dice: "Cometen el delito de cohecho: El servidor público que por sí, o por interpósita persona solicite o reciba indebidamente para sí o para otro, dinero o cualquiera otra dádiva, o acepte una promesa, para hacer o dejar de hacer algo justo o injusto relacionado con sus funciones".

Esto es, si el registrador recibe dinero o cualquier otro presente por inscribir o no un documento susceptible de registro.

Enriquecimiento ilícito.

El artículo 224 del Código Penal establece: "Existe enriquecimiento ilícito cuando el servidor público no pueda acreditar el legítimo aumento de su patrimonio, o legítima procedencia de los bienes a su nombre o de aquellos respecto de los cuales se conduzca como dueño en los términos de la ley de responsabilidad de los servidores públicos".

Esto es, el registrador está obligado a presentar su declaración patrimonial y cuando éste no pueda acreditar sus bienes se estaría hablando de la comisión de dicho delito.

Los delitos fiscales son:

Aquellos que se encuentran establecidos en las leyes fiscales y federales y se diferencian de los del orden común ya que los delitos fiscales son siempre dolosos y nunca culposos, es decir que no existe delito fiscal cuando la conducta es imprudencial.

Pasemos a analizar los otros tipos de responsabilidad en que puede incurrir, el registrador como son la administrativa y la fiscal.

Responsabilidad Administrativa

"Dentro de la organización administrativa existe un poder jerárquico del superior hacia el inferior, el cual entre otros, trae implícito el poder de vigilancia y disciplinaria".⁵⁹

La responsabilidad administrativa se exige a todos los servidores públicos, por actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficacia que deben observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones.

⁵⁹. Ibidem p. 112.

Existen diversas causas por las cuales se puede exigir la responsabilidad administrativa a los registradores y se encuentran reguladas en el artículo 47 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Responsabilidad Fiscal

Los registradores tienen la obligación, facultad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad fracción II establece que el registrador está obligado a determinar la cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, en el monto a los derechos a cubrir.

En el Registro Público de la Propiedad del Distrito federal todos los documentos son pre-pagados, el que solicita el servicio, antes de ingresarlo en Oficialía de partes, formula su liquidación. Esto quiere decir que para ser admitidos todas las operaciones, actos o documentos deben ser pagados previamente.

El registrador practicará la calificación y si el documento es admitido para su inscripción, verificará que la cantidad pagada por concepto de derechos sea la correcta, atendiendo lo dispuesto en el Código Financiero, realizando los ajustes necesarios a efecto de que se cubra el faltante o se abone el

excedente, según sea la diferencia; aunque no sólo debe examinar el pago de derechos de inscripción, sino también el pago de impuestos federales y locales como por ejemplo, el impuesto de adquisición de inmuebles, que la finca se encuentre al corriente en el pago del impuesto predial o derechos por servicio de agua, etc.

Por su parte el Código Fiscal de la Federación señala una obligación genérica para los funcionarios y empleados públicos, consistente en denunciar las infracciones fiscales. Así en su artículo 72 dice que: "Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones".

Podemos establecer que el registrador incurre en responsabilidad fiscal si no acata lo establecido anteriormente.

2.5.4 SANCIONES

La pena de los delitos fiscales no incluye la reparación del daño. Puede haber sanción administrativa además de la fiscal. En la sanción de los delitos fiscales no hay ningún interés por la

readaptación del delincuente, ni es motivo de agravante la reincidencia.

Las sanciones administrativas se encuentran contempladas por el artículo 53 de la Ley Federal de Responsabilidad de los Servidores Públicos, el que a la letra dice: "Las sanciones por falta administrativa consistirán en:

I. Apercibimiento privado o público;

II. Amonestación privada o pública;

III. Suspensión;

IV. Destitución del puesto;

V. Sanción económica; e

VI. Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público.

Cuando la inhabilitación se imponga como consecuencia de un acto u omisión que implique lucro o cause daños y perjuicios, será de seis meses a tres años si el monto de aquéllos no excede de cien veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal y de tres años a diez años si excede de dicho límite."

El artículo 54 por su parte establece "Las sanciones administrativas se impondrán tomando en cuenta los siguientes elementos:

I. La gravedad de la responsabilidad en que se incurra y la conveniencia de suprimir prácticas que infrinjan, en cualquier

forma, las disposiciones de esta Ley o las que se dicten con base en ella;

II. Las circunstancias socioeconómicas del servidor público;

III. El nivel jerárquico, los antecedentes y las condiciones del infractor;

IV. Las condiciones exteriores y los medios de ejecución;

V. La antigüedad del servicio;

VI. La reincidencia en el incumplimiento de obligaciones; y

VII. El monto del beneficio, daño o perjuicio económicos derivado del incumplimiento de obligaciones.

C A P I T U L O I I I

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR

3.1. EL REGISTRADOR

El registrador es el "Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad".⁶⁰

El artículo 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos define al registrador. "Es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro".

Colín Sánchez, nos comenta al respecto. "El registrador no es un juzgador, lo cual no quiere decir que deba prescindir del 'buen juicio', toda vez que legitimar un acto implica por definición, juzgar de su legalidad, de su verdad, exactitud o calidad, conforme a la ley".⁶¹

En efecto el registrador no juzga para decidir sobre una situación jurídica controvertida, ni tiene potestad para hacer ejecutar lo juzgado, juzga bajo su responsabilidad para dictaminar si el acto presentado a registro, es de los que pueden configurar un acto registral.

⁶⁰. Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. cp. cit.

⁶¹. Colín Sánchez, Guillermo. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. México: Porrúa, 1988. p 167.

Por nuestra parte señalamos que el registrador es la persona encargada de calificar y por lo tanto de registrar en los libros de oficina los documentos que con tal objeto se le presenten.

Nos parece muy acertado el comentario de Othón Pérez que dice que: "La dignidad del registrador no está en su carácter de funcionario público, sino que está precisamente, en ser profesional del Derecho. La dignidad del registrador, se ubica en el punto mismo en donde se cruzan las dos coordenadas que perfilan a este jurista, que son: Por un lado la probidad indiscutible, la honestidad sin tacha, Y por la otra, sus conocimientos científicos, su técnica jurídica, su criterio para determinar lo que debe o no inscribirse".⁶²

El registrador puede tomar las decisiones que estime oportunas para una mejor administración de legalidad en la inscripción aunque siempre sus resoluciones deben ser motivadas.

3.1.1 REQUISITOS

El artículo 9 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala los requisitos necesarios que para ser registrador se requiere, los cuales se citan a continuación:

⁶².Pérez Fernández del Castillo, Othón. "Naturaleza jurídica del Procedimiento Registral", en Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D. F. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA: Libros de México, 1978. (Primer ciclo de conferencias) p 54.

I. Ser licenciado en Derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

II. Haber ejercido por un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho;

III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado por lo menos un año; y

IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente".

Aunque por desgracia la mayoría de los registradores no cuentan con el título respectivo que los acredite como licenciados en Derecho, generalmente sólo son pasantes de la carrera de Derecho o bien cuentan con distinta profesión como son veterinarios, contadores, administradores.

3.1.2 ATRIBUCIONES Y LIMITACIONES DEL REGISTRADOR

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece las atribuciones del registrador, las que a continuación se citan:

"I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

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

III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General".

Una de las limitaciones del registrador es la establecida por el artículo 15 del Registro Público de la Propiedad, donde se establece que: "Los registradores se excusarán de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que versee el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General".

Una de las limitaciones del registrador consiste en que debe limitarse a las facultades específicas, esto es no puede rebasar el texto de los preceptos legales establecidos.

La actividad principal del registrador es ejercer la función registral, esto es, calificará bajo su responsabilidad los documentos que se le presenten para la práctica de alguna

anotación o inscripción. Por lo tanto el registrador debe utilizar su criterio jurídico para determinar lo que debe o no inscribirse.

3.2. DOLO Y CULPA

El dolo "Consituye la voluntad maliciosa que persigue deslealmente el beneficio propio o el daño de otro al realizar cualquier acto o contrato, valiéndose de argucias y sutilezas o de la ignorancia ajena; pero sin intervención de fuerza ni de amenazas, constitutivas aquéllas y estos de otros vicios jurídicos".⁶³

Ramón Sánchez nos comenta la definición legal del dolo "Cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes".⁶⁴

El hecho ilícito es la conducta violatoria del deber jurídico de no causar daño a alguien. La ilicitud de la conducta es el dolo característico de la responsabilidad civil, el daño causado sin justificación alguna, es decir violando los principios del orden y la justicia.

⁶³. Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. op. cit. p 311

⁶⁴. Sánchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. México: Porrúa, 1980. p. 38.

El Código Civil señala en su artículo 1830 que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Por su parte el artículo 1815 del Código Civil a la letra dice que: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes...".

En el aspecto civil como elemento de la responsabilidad surge en la etapa de ejecución de la obligación contraída voluntariamente, derivada directamente del ordenamiento jurídico. No requiere de una conducta incidiosa ni tiende a producir error alguno, basta con que sea de manera intencional y cause sin derecho un daño a otro ya sea en su persona o en sus bienes.

LA CULPA

"La culpa es una calificación del proceder humano que se caracteriza porque su autor ha incurrido deliberada o fortuitamente en un error de conducta, proveniente de su dolo, de su incuria (sic) o de su imprudencia".⁶⁵

La culpa tiene dos formas de manifestación: 1. Por imprudencia, que se ejecuta con defectos por falta de consejo, de juicio o de previsión; 2. Por negligencia, que consiste en una

⁶⁵. Bejarano Sánchez, Manuel. OBLIGACIONES CIVILES. México: Porrúa, 1980. p 228.

omisión y constituye un defecto que se manifiesta en no realizar el acto por falta de solicitud, por descuido o falta de cuidado y por falla en la voluntad. La culpa se distingue de tres formas:

1. Levisima. Es una falta de conducta que sólo evitan las personas cuidadosas, pero sin embargo es evitable.

2. Leve. Es una falta de comportamiento que puede eludirse al proceder con el cuidado y la diligencia medias de una persona normal.

3. Grave. Es un error de conducta imperdonable y solo incurren las personas más torpes.

La culpa se presenta cuando no se toman las precauciones necesarias, ya sea que se incurra en descuido, negligencia o falta de previsión.

El Derecho no considera a la culpa en si misma sino como abstracción hecha de sus resultados, como lo hace la responsabilidad moral, el legislador toma únicamente en consideración el orden social y sólo puede intervenir cuando éste es perturbado. De esto resulta que la culpa sólo existe jurídicamente por sus resultados, es decir por el daño que haya podido causar. El derecho no tiene porque tomar en consideración una culpa que no ha producido ningún daño. La culpa es la consecuencia de un daño.

3.2.2 DISTINCION ENTRE CAUSALIDAD Y CULPABILIDAD

En presencia del daño el juzgador debe determinar la causa que la produjo y si ésta es imputable al demandado. El nexo de causalidad entre el hecho ilícito y el daño causado debe entenderse como la consistencia de los supuestos necesarios para imputar las consecuencias de Derecho que produce un daño, es decir, si la actuación ha sido dolosa o culposa.

Podemos afirmar que el registrador es un profesional del Derecho, con suficiente preparación como debe corresponder al ejercicio de su función y quien debe actuar con calidad moral y profesional y con un gran sentido de responsabilidad, honestidad, orden y legalidad.

El artículo 3003 del Código civil establece los casos en que el registrador puede incurrir en responsabilidad civil, el que a la letra dice: "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I. Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;

III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV. Cometan errores inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

V. No expidan los certificados en el término reglamentario.

3.3 RESPONSABILIDAD CIVIL

3.3.1 CONCEPTO

En esta materia es necesario conocer lo que dicen algunos autores respecto a la responsabilidad civil , para Martínez Alfaro "Es la obligación de carácter civil de reparar el daño pecuniario causado directamente, ya sea por hechos propios del obligado a la reparación o por hechos ajenos de personas que dependen de él, o por el funcionamiento de cosas cuya vigilancia está encomendada al deudor de la reparación".⁶⁶

Es así como también se podría decir que la responsabilidad civil es un compromiso de reparar los daños y perjuicios causados a otro, por un hecho ilícito o por el origen de un riesgo creado.

Bernardo Pérez establece: "Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos: primero, la existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo; segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de la

⁶⁶. Martínez Alfaro, Joaquín. LA RESPONSABILIDAD CIVIL. México: Porrúa, 1991. p. 146

abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar, es decir, que haya culpa o ilicitud en el sujeto activo; tercero, que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable".⁶⁷

Nosotros señalamos que la responsabilidad civil es la obligación que contrae una persona de reparar los daños y perjuicios que ocasiona, tanto patrimoniales como morales, por su conducta ilícita.

Por otra parte establecemos que el Registrador Público de la Propiedad incurre en esta responsabilidad cuando no asienta o no inscribe el documento en el folio real correspondiente, por cometer errores o inexactitudes en las inscripciones, por cancelar sin los requisitos legales, por no cancelar sin fundado motivo, o por omitir el asiento en alguna de las notas marginales, por no inscribir en tiempo y forma.

3.3.2 EL DAÑO COMO ELEMENTO ESENCIAL

El término daño proviene del latín *damnum* que significa "Pérdida, perjuicio, gasto, multa, confiscación".⁶⁸

⁶⁷. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p 111

⁶⁸. Cabanellas, Guillermo. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. op. cit.

El Código Civil en su artículo 2108 nos dice: "Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación".

Por su parte Manuel Bejarano establece: "Daño es la pérdida o menoscabo sufrido por una persona en su patrimonio, en su integridad física, o en sus sentimientos o afecciones, por un hecho ilícito o por un riesgo creado".⁶⁹

Para que se de la responsabilidad civil es necesario la existencia de un daño. Producir un daño es un acto contrario al Derecho, pues éste protege la integridad de las personas, sea en su aspecto físico, espiritual o moral y también a los bienes que comprenden su personalidad.

En la responsabilidad civil se habla de un daño causado exclusivamente a la víctima, y constituye una condición suficiente para que la culpa sea reprimida. Toda vez que si no hay invasión de un derecho, si no existe la afectación de un interés jurídicamente protegido, no hay ilicitud y por lo tanto ni siquiera posibilidad de juicio jurídico alguno.

No existe responsabilidad cuando no existe daño, puesto que la responsabilidad civil tiene como objetivo la reparación y la indemnización, por lo tanto no se puede ejecutar una acción civil de responsabilidad si no se prueba el daño.

⁶⁹. Bejarano Sánchez, Manuel. OBLIGACIONES CIVILES. op. cit. p 236.

Por nuestra parte decimos que el daño es aquel detrimento o pérdida que ha de repararse mediante el pago de la correspondiente indemnización.

3.3.3 EL DAÑO PATRIMONIAL Y MORAL

El daño patrimonial es el que afecta al patrimonio, directamente en las cosas o bienes que lo componen, e indirectamente como consecuencia del perjuicio ocasionado a la persona en sus aptitudes o derechos. El patrimonio abarca los más diversos objetos, derechos reales, obligaciones, etc.

El daño moral se encuentra contemplado en el artículo 1916 del Código Civil que lo define como: La afectación que una persona sufre en sus sentimientos, afectos, creencias, decoro, honor, reputación, vida privada, configuración y aspectos físicos, o bien en la consideración que de sí misma tienen los demás. Se presumirá que hubo daño moral cuando se vulnere o menoscabe ilegítimamente la libertad o la integridad física o psíquica de las personas.

Manuel Bejarano opina al respecto. "Daño moral es la lesión que una persona sufre en sus sentimientos, afecciones, creencias, honor o reputación, o bien en la propia consideración de sí misma

como consecuencia de un hecho de tercero, antijuridico y culpable".⁷⁰

Por nuestra parte decimos que el daño moral es aquel que afecta alguno de los derechos inherentes a la personalidad y que no son susceptibles de ser valorados monetariamente y que se encuentran fuera del comercio jurídico; tales como el honor, la libertad, la salud. etc.

3.3.4 REPARACION DEL DAÑO PATRIMONIAL

Bernardo Pérez dice al respecto: "La cuantificación de los daños y perjuicios se hace incidentalmente una vez que exista sentencia condenatoria".⁷¹

Para que se pueda establecer la reparación del daño se necesita comprobar que el demandado ha obrado ilícitamente, sin derecho por dolo o culpa.

El Código Civil en su artículo 1915 párrafo primero establece que la reparación del daño debe consistir a elección del ofendido en el restablecimiento de la situación anterior, cuando ella sea posible o en el pago de daños y perjuicios.

⁷⁰. Ibidem. p 247.

⁷¹. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. op. cit. p. 111.

3.3.5 REPARACION DEL DAÑO MORAL

El Código Civil en su artículo 1916 párrafo segundo establece que: "Cuando un hecho u omisión ilícitos produzcan un daño moral, el responsable del mismo tendrá la obligación de repararlo mediante una indemnización en dinero..."

Manuel Bejarano opina al respecto: "Tiende a borrar, los afectos del acto dañoso, restableciendo las cosas o la situación que tenían antes de él. Coloca de nuevo a la víctima en el pleno disfrute de los derechos o intereses que le fueron lesionados".⁷²

Para que proceda el resarcimiento del daño moral, nadie más que el ofendido puede reclamarlo, sea por sí o por medio de su representante legal. En virtud de que el daño moral es más personal que inmaterial, ya que está atacando los derechos inherentes a la personalidad.

En el caso de daños morales no existe otra forma de hacer el pago de los mismos sino mediante la entrega de una suma de dinero a título de reparación moral.

La idea de la reparación del daño moral, no tiende a la restitución del mal causado sino más bien se procura que en cierta medida se recompense el sufrimiento padecido.

⁷². Bejarano Sánchez, Manuel. OBLIGACIONES CIVILES. op. cit. p 247.

La cuantificación de los daños tanto patrimonial como moral, se deja a la discreción judicial y a la capacidad económica del responsable.

Por todo lo anterior concluimos que: La responsabilidad civil del registrador consiste en la de infringir su actividad necesaria para desempeñar su función y ésta se da cuando el registrador comete alguna inexactitud u omisión al momento de realizar los asientos en el folio real, cometiendo un hecho ilícito con esto y causando daños y perjuicios a alguien.

De tal manera que el Registrador Público de la Propiedad debe apegarse estrictamente a las leyes, y reglamentos que se encuentran relacionados con la función que desempeña, ya que de no hacerlo incurriría en responsabilidad, ya sea de tipo administrativo, fiscal, penal y surgiendo con ellos la civil, toda vez que de una o de otra forma se la causa daño o perjuicio a alguien.

3.4. CAUSAS QUE EXONERAN AL REGISTRADOR DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

Es indiscutible que la persona que comete un hecho ilícito puede exonerarse de toda responsabilidad, probando que su actividad ha sido determinada por caso fortuito o fuerza mayor, ya que su actividad deja de ser libre y él no ha sido mas que un instrumento de fuerzas superiores. Pero a él le incumbe la carga

de la prueba y estará obligado a rendirla acerca de un hecho preciso.

La fuerza mayor se presenta como un acontecimiento futuro que está fuera del dominio de la voluntad, pues no se le puede prever o aun previéndolo no se puede evitar.

Caso fortuito. Es el accidente no imputable al deudor que impide el exacto cumplimiento de la obligación, por lo tanto es un acontecimiento que esta fuera de la previsibilidad razonable y posible en circunstancias normales.

Otra de las causas que exoneran de responsabilidad es la culpa de la víctima, cuando la única causa del daño es la actividad misma de ella, siempre que ésta fuera determinante en la comisión del daño.

Las causas que exoneran de responsabilidad se basan en una absoluta falta de relación entre el acto injurioso y la conducta del agente.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La finalidad del Registro Público de la Propiedad es la de dar publicidad a determinados actos jurídicos lo cual se logra únicamente con su inscripción.

SEGUNDA. Puedo decir que el principio registral de legalidad es el más importante ya que es el momento en el que el registrador puede o no inscribir el documento.

TERCERA. Se debe establecer que el cargo de Registrador sea desempeñado exclusivamente por personas que ostenten el título de Licenciados en Derecho y que dicho cargo se alcance mediante el examen de oposición respectivo.

CUARTA. El registrador de la propiedad debe contar con una excelente preparación de tipo jurídico que debe acatar para el cumplimiento de su obligación y no incurrir en ningún tipo de responsabilidad.

QUINTA. Es mínima la comisión de actos delictivos cometidos por los empleados o funcionarios del Registro Público de la Propiedad.

SEXTA. La responsabilidad civil es la obligación que contrae una persona de reparar los daños y perjuicios que ocasiona, tanto patrimoniales como morales, por su conducta ilícita.

SEPTIMA. La responsabilidad civil supone que se cause un daño y el que lo ejecute haya procedido con dolo o simplemente con culpa, existiendo una relación de causalidad entre el hecho determinante del daño y este último.

OCTAVA. La responsabilidad civil del registrador se presenta cuando éste no acata las leyes y reglamentos que debe observar en el desempeño de su actividad, originando el error o inexactitud en la inscripción o el retardo de un asiento sin causa justificada, cometiendo con ello un hecho ilícito.

NOVENA. El registrador que incurre en responsabilidad administrativa, penal y fiscal también lo hace en materia civil ya que de cualquier forma comete un hecho ilícito y tiene que responder de daños y perjuicios causados.

BIBLIOGRAFIA

- Alvarez Caperochipi, José Antonio. **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**. Madrid: Civitas, 1986.
- Azua Reyes, Sergio. **TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES**. México: Porrúa, 1986.
- Bejarano Sánchez, Manuel. **OBLIGACIONES CIVILES**. México: Porrúa, 1980.
- Borja Soriano, Manuel. **TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES**. México: Porrúa, 1989.
- Cabanellas, Guillermo. **DICCIONARIO DE DERECHO USUAL**. Argentina: Heliasta, 1989.
- Carral Y De Teresa, Luis. **DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL**. México: Porrúa, 1988.
- Castro Marroquín, Martín. **DERECHO DE REGISTRO**. México: Porrúa, 1962.
- Colín Sánchez, Guillermo. **PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD**. México: Porrúa, 1972, 1979, 1985.
- Gaudemet, Eugene. **TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES**. México: Porrúa, 1974.
- Gutiérrez Y González, Ernesto. **DERECHO DE LAS OBLIGACIONES**. México: Porrúa, 1990.
- Hernández Gil, Antonio. **DERECHO DE LAS OBLIGACIONES**. Madrid: Ceura, 1983.
- Martínez Alfaro, Joaquín. **TEORIA DE LAS OBLIGACIONES**. México, Porrúa, 1991.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **DERECHO NOTARIAL**. México: Porrúa, 1986.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **DERECHO REGISTRAL**. México: Porrúa, 1992.
- Pérez Lasala, José Luis. **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**. Buenos Aires: Depalma, 1965.
- Pina Vara, Rafael. **DERECHO CIVIL MEXICANO**. México: Porrúa, 1983.
- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION MEXICANA**. Primer Ciclo de Conferencias, México: Libros de México, 1978.

Roca Sastre, Ramón. **DERECHO HIPOTECARIO**. Barcelona: Bosch, 1977.

Rojina Villegas, Rafael. **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL**. México: Porrúa, 1983.

Rojina Villegas. **DERECHO CIVIL MEXICANO**. México: Porrúa, 1976.

Sánchez Medal, Ramón. **DE LOS CONTRATOS CIVILES**. México: Porrúa, 1980.

Sánchez Medal, Ramón. **EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**. México: Porrúa, 1979.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal

Código Penal para el Distrito Federal

Código Fiscal de la Federación

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos

Reglamento del Registro Público de la Propiedad