

395
21



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

"LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL
DISTRITO FEDERAL"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
SANDRA LUZ RAMIREZ ZAMORA

MEXICO, D. F.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS

GRACIAS SEÑOR POR LA VIDA, PORQUE
HAS ESCUCHADO MIS ORACIONES, POR-
QUE ME DAS MAS DE LO QUE MEREZCO
Y PORQUE EN ESTE MOMENTO TAN ESPE-
RADO POR MI ESTAS CONMIGO.
CAMINA JUNTO CONMIGO Y ACOMPAÑAME
SIEMPRE.

A MI FAMILIA

A MIS PADRES con todo mi amor y agradecimiento, porque fueron - ellos quienes con sus sabios - consejos y apoyo incondicional han hecho de mí lo que hoy soy. Este logro también es de ustedes, gracias por ser mis padres.

A MI ESPOSO gracias por el apoyo y amor que me ha brindado y porque me ha ayudado a llegar a una de las metas más importantes para mí.

A MIS HIJAS Sandy y Ruby por el cariño maravilloso que diariamente me dan, formando un arco iris de amor que me motiva a dar lo mejor de mí misma. LAS AMO.

A MIS HERMANOS porque de ellos he recibido el mejor regalo que me pueden dar hoy y siempre: La unión y el cariño existente entre nosotros. Ojalá que siempre sea así.

CON ADMIRACION Y CARIÑO

A NIGUEL ANGEL porque fué un hombre que trabajó ardua y tenazmente hasta el último momento, demostrando que cuando de verdad se desea algo se puede lograr. Con cariño y admiración lo recuerdo como el ejemplo más claro de dedicación y amor a lo que verdaderamente se quiere. Vivirás siempre en mí y en todos nosotros.

AGRADECIMIENTOS Y ADMIRACION

A mi majestuosa Universidad Nacional Autónoma de México, porque cuando - así lo quise me abrió sus alas enormes abrigandome para que yo' pudiese lograr un objetivo más. Hoy te digo - Mil Gracias ENEP ARAGON.

A mi profesora y asesora de tesis Lic. Cecilia Licona porque me brindó mucho de su valioso - tiempo asesorándome con dedicación y verdadero profesionalismo.

A el Lic. Alfredo Barberi con todo mi agradecimiento porque conté con su apoyo y cariño para la culminación de éste trabajo.

**LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL**

INTRODUCCION

PAGINA
1

CAPITULO I

**ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD**

1.1	ROMA	3
1.2	ALEMANIA	6
1.3	ESPAÑA	8
1.4	MEXICO	11

CAPITULO II

DERECHO REGISTRAL

2.1	DENOMINACION	16
2.2	CONCEPTO	17
2.3	RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS DISCIPLINAS JURIDICAS	17
2.4	FUENTES	18
2.5	OBJETO	20
2.6	SISTEMAS REGISTRALES	21
2.6.1	SISTEMA FRANCES	22
2.6.2	SISTEMA ESPAÑOL	24
2.6.3	SISTEMA ALEMÁN	24
2.6.4	SISTEMA AUSTRALIANO	26

CAPITULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES 28

3.1	PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	30
3.2	PRINCIPIO DE LEGITIMACION	33
3.3	PRINCIPIO DE ROGACION	34
3.4	PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	36
3.5	PRINCIPIO DE CALIFICACION	37
3.6	PRINCIPIO DE INSCRIPCION	41
3.7	PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	44
3.8	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	44

CAPITULO IV

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO

4.1	DENOMINACION	46
4.2	FINALIDADES	48
4.3	DIFERENCIA ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO.	50

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO REGISTRAL 52

5.1	SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO	56
5.2	PRESENTACION DEL DOCUMENTO	56
5.3	DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS	58
5.4	CALIFICACION REGISTRAL	58
5.5	INSCRIPCION: SISTEMA DEL FOLIO REAL	64
5.6	DENEGACION Y SUSPENSION DEL ACTO SOLICITADO	69
5.6.1	RECURSOS	72
5.6.1.1	RECURSO DE REVOCACION	74
6.6.1.2	RECURSO DE INCONFORMIDAD	74

CAPITULO VI

**LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL**

76

CONCLUSIONES

88

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

Estudiar al Registro Público de la Propiedad nació por la inquietud de conocer un poco más acerca de nuestro Sistema Registral, ya que en realidad lo que se ha escrito acerca de éste es poco, si tomamos en cuenta la cantidad de problemas que desde los inicios de esta Institución ha habido.

Desde siempre ha sido necesario regular la posesión y tenencia de la tierra, pero hoy en día esta necesidad es más apremiante en virtud de que el hombre hoy más que nunca requiere de seguridad y protección jurídica sobre sus bienes.

El Estado debe proporcionar lo conveniente para satisfacer las exigencias de una sociedad que para desarrollarse dentro de las normas de justicia, necesita.

Pero no solamente el Estado tiene que ver con el buen funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, ya que se requiere también de la cooperación de todos aquellos que de alguna manera estén vinculados con sus servicios, tales como: los empleados de dicha Institución, abogados, gestores, Notarios y el propio interesado.

Todos debemos estar consientes que al actuar con honradez y -- oportunidad se estará avanzando, para obtener una buena administración de justicia, y a la vez se estará contribuyendo a tener un pueblo más preparado para responder a los problemas que día a día enfrenta.

El presente estudio consta de seis capítulos, en donde en términos generales se analizará las cuestiones registrales.

El capítulo primero trata lo concerniente a la evolución histórica del Registro Público de la Propiedad, empezando por la civilización romana, que es la cuna del derecho.

En el capítulo segundo hablaremos del Derecho Registral, su concepto, naturaleza, objeto y fuentes. También hacemos referencia a los principales Sistemas de Registro en el mundo, empezando - por Francia y concluyendo con Australia.

En el capítulo tercero nos referimos a los principios registrales que tiene nuestro Sistema Registral, todos muy importantes y entrelazados unos con otros.

En el capítulo cuarto establecemos la definición y finalidades del Registro Público de la Propiedad, así como la diferencia entre el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio.

En el capítulo quinto analizamos el Procedimiento Registral, de los sujetos que pueden solicitar el registro hasta la denegación o suspensión del acto solicitado, así como los recursos con los que cuenta el que se considere afectado por una resolución registral.

El capítulo sexto es el que presenta mayor relevancia, ya que - aquí se podrá observar de manera material, lo que son en sí las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.

LA INSCRIPCION DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 ROMA

El maestro Sabino Ventura nos comenta que en Roma siempre ha existido la propiedad y se le atribuyen tres características: "ius utendi", el "ius fruendi" y el "ius abutendi", que se traducen en: un derecho de uso, de aprovechar los frutos y de disponer de la misma cosa o abusar. Dentro de éste último el "ius abutendi", además tiene la facultad de vender, regalar, hipotecar, etc., el objeto del derecho de la propiedad y también la facultad de consumirlo" (1)

El maestro Floris Margadant incorpora un cuarto elemento el --- "ius vindicandi" que significaba "el derecho de reclamar el objeto de terceros poseedores ó detentadores y que es una consecuencia... de que la propiedad es el derecho real por excelencia y por tanto se puede oponer a terceros" (2)

Tomando en cuenta las características de la propiedad, surgen ciertas formas para regular la transmisión de los bienes y son las siguientes:

- 1) MANCIPATIO
- 2) IN JURE CESSIO
- 3) TRADITIO

(1) Ventura Silva, Sabino, "Derecho Romano". México, Ed. Porrúa 1975, 2da. ed., pág. 74

(2) Floris Margadant, Guillermo, "Derecho Romano", Ed. Esfinge 1976, 6ta. ed., pág. 245.

MANCIPIATIO:

Existía únicamente respecto de la "Res Mancipi", fuesen bienes muebles o inmuebles. Se caracteriza por un asentado formalismo y solemnidades: las frases, los gestos y la actitud en general de las personas que intervienen son esenciales para que las partes queden obligadas y que puedan surgir en el acto los efectos deseados.

Las partes que intervienen en la Mancipatio es el "mancipio -- accipiens" que es el adquirente; el "mancipio dana" que es el transferente, el "libripens" que es el agente público, así como los "testis classicus" que son cinco testigos.

El acto consistía en que el adquirente en presencia de todos mencionaba las frases solemnes, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo a derecho. Cuando el adquirente terminaba de decir las frases solemnes, entonces se dirigía al agente público que sostenía la balanza para que con el bronce la tocara como símbolo de precio, con lo que concluía la ceremonia.

Esta forma de adquisición tiene como efecto la transmisión de la propiedad. Cuando el bien materia de la venta era un inmueble era necesario mostrar una parte de él, por ejemplo, un puño de tierra, un ladrillo, etc., y cuando se tratase de un bien mueble debería de estar presente en el acto.

El agente público era el responsable de que se cumplieran con todas las formalidades del acto.

Esta forma de transmisión de inmuebles sólo la podían ejercitar los ciudadanos romanos exclusivamente, ya fuesen bienes muebles o inmuebles.

IN JURE CESSIO

Era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor comparecía, al igual que el demandado frente al magistrado -

entonces el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reivindicante. El maestro Colín Sánchez Guillermo nos señala que mediante esta forma el adquirente tenía la propiedad, pero no la posesión, la cual sólo opera con la "traditio".

TRADITIO

Era la entrega de la cosa con la intención de las partes de transferir al adquirente la propiedad de la cosa. Era aplicable a toda clase de bienes sin recurrir a ritos o fórmulas, se limitaba a entregar la cosa, muchas veces simbólicamente sin complicaciones para poder tener la propiedad. La Traditio constaba de dos elementos:

- 1) ELEMENTO FORMAL, también llamado externo y objetivo, que consistía en la entrega física de la cosa objeto de la transmisión.
- 2) ELEMENTO SUBJETIVO O INTERNO: consistente en el acuerdo que debe existir en la voluntad de las partes, el transferente de entregarla y el adquirente de recibir la propiedad.

En el antiguo Derecho Romano se consideraron varios tipos de Traditio: Traditio brevi, manu y longa manu, fingida o ficticia real o simbólica.

TRADITIO BREVI MANU:

Se caracterizó porque no había desplazamiento material de la cosa, puesto que el que adquiría, ya la tenía en su poder por otro título.

TRADITIO LONGA MANU:

Aquí no había entrega material de la cosa, simplemente se señalaba a distancia.

TRADITIO FINGIDA O FICTICIA:

Era una forma derivativa de adquirir el dominio cuando eran entregadas las cosas, ejemplo, las llaves.

TRADITIO REAL:

En bienes muebles la entrega de la cosa era de mano a mano. En bienes inmuebles el dominio se adquiere a través de la toma de posesión respectiva.

TRADITIO SIMBOLICA:

Básicamente era igual a la Traditio fingida de la cual ya he hablado.

1.2. ALEMANIA

En Alemania la transmisión de bienes inmuebles era de dos formas: la primera la solemnidad ante el Thinx y la segunda el Auflassung, éstas eran equivalentes a la Mancipatio y a la In Jure Cessio de Roma.

Según Carral y de Teresa el formulismo de Thinx consistía en una ceremonia solemne a través de la cual se transmitían los bienes inmuebles. La forma solemne se llevaba a cabo mediante "ciertos ritos y simbolismos que se realizaban mediante la Asam

blea Popular o ante el Consejo Comunal llamado Thinx o Mallus; la ceremonia era presidida por el Thinxmann que era el jefe de - la Asamblea" (3)

El transmitente entregaba simbólicamente el bien inmueble al adquirente, el cual quedaba investido de la titularidad de la cosa ante la Asamblea.

El maestro Fernández del Castillo señala que el Auflassung podía ser judicial o extra-judicial. El primero al igual que la In Jure Cessio "era un juicio simulado, el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, este se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole la posesión"(4) Aquí no existe la entrega simbólica de la cosa, sino simplemente el transmitente abandona la cosa.

"En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial"

(5)

Estas dos figuras al principio se hicieron en forma oral y después por escrito, pero siempre se registraron, primero se hizo - en los Archivos Judiciales o Municipales y segundo se transcribieron en libros especiales.

En Alemania se marcó claramente la diferencia entre los bienes muebles e inmuebles, cosa que en Roma no sucedió.

Al llegar el Derecho Romano la publicidad alemana se debilitó y fué hasta el siglo XVII en Prusia, donde se establece la base de la publicidad registral.

(3) Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, Ed. Porrúa, 1981, 2da. ed., pág. 224.

(4) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Notarial" - México, Ed. Porrúa, 1981, 3era. ed., pág. 9

(5) Idem, pág. 9

El maestro Pérez Lasala José Luis señala que en el Derecho Alemán existen dos tipos de negocios jurídicos, los obligacionales y los dispositivos; los primeros tienen como finalidad crear obligaciones, los segundos tienen como fin crear, modificar y extinguir derechos reales. (6)

Los germanos ya diferenciaban entre los bienes muebles y los inmuebles regulándolos a cada uno de manera específica.

Es aquí donde nos encontramos un antecedente muy importante de nuestro actual Registro, ya que desde entonces se utilizaba un registro por cada finca, utilizando también el llamado folio real y los asientos que se hagan en él constituyen el antecedente del actual principio de inscripción.

Encontramos también el antecedente del principio llamado de publicidad, ya que el hecho de que se dé la inscripción del bien perfecciona la transmisión de la propiedad y es oponible a terceros.

1.3. ESPAÑA

El derecho registral español se denomina derecho de hipoteca.

El autor Roca Sastre es citado por el maestro Carral y de Teresa divide al Derecho Español en cuatro periodos que son los siguientes:

PRIMER PERIODO : Publicidad Primitiva

SEGUNDO PERIODO: La Influencia Romana

TERCER PERIODO : Iniciación del Régimen de Publicidad.

CUARTO PERIODO : La Consolidación del Régimen de Publi -

(6) Pérez Lasala, José Luis, "Derecho Inmobiliario Registral" - Buenos Aires, Ed. De Palma, 1965, 3ra. ed., pág. 3

cidad registral.

PRIMER PERIODO: Al igual que en Alemania hubo formalidades y solemnidades para la transmisión de los bienes inmuebles, pero no hay datos ni documentos precisos.

En España una forma de publicidad registral se ha pretendido -- justificar en la Robración, a través de la cual, publicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento, carta o escritura.

"La dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del derecho romano, de sus jurisconsultos y gobernadores hicieron que no se impusiese el derecho romano en forma absoluta con lo que su influencia fué lenta y coexistieron ambos derechos" (7)

Al llegar los visigodos sus leyes reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. Quien también robusteció las costumbres indígenas fué la invasión árabe.

En España se dieron varias formas de publicidad, pero la más notable fué sin duda la llamada Robración. Al respecto el maestro Colín Sánchez señala:

"Es la Robración, a través de la cual, publicamente y observando algunas formalidades y solemnidades que se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura)" (8)

Esta forma de publicidad fue aplicada a ciertos Fueros de Castilla y el León, mientras que al mismo tiempo en Cataluña se aplicaba el Derecho Romano con la Traditio.

Robración deriva del verbo latino "Roboro" que significa consolidar, dar fuerza, firmeza y vigor, robustecer o corroborar algo.

Existieron dos tipos de Robración, según que la reunión fuera la que tuviere lugar en la Iglesia en ocasión de la Santa Misa

(7) Carral y de Teresa, Luis, Op. cit., pág. 224.

(8) Sánchez Colín, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", México, Ed. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág. 20.

o a la reunión del Consejo Municipal. En este primer tipo de -
reunión en la Iglesia hay que considerar al fuero de Viscaya, -
quien dispuso que las enajenaciones de fincas debían publicarse
solemnemente en la Iglesia durante la Misa Mayor y ante escri -
bano durante tres domingos seguidos.

El Fuero de Plasencia fue otro que regulaba la Robración que de -
cía que el que quisiera vender debía pregonar por tres días en
la Ciudad.

Estas eran formas de evitar cualquier clandestinidad o fraude -
en lo relativo a las hipotecas que hasta ese momento se hacían
en España.

SEGUNDO PERIODO: La Influencia Romana. Según el maestro Roca Sag -
tre poco a poco van desapareciendo las formas solemnes de publi -
cidad para ser substituídas por la Traditio. (9)

Con el uso de la Traditio tuvo auge la compraventa de bienes -
clandestinamente, ocultando las hipotecas. Por ello fue necesaria
la creación de formas de publicidad para la enajenación de
inmuebles.

La efectividad de la publicidad parte de la Real Pragmática de
Carlos III del 31 de enero de 1768, donde se crearon los Ofi --
cios de Hipotecas. Con esta Prágmatica se inicia el 3er. perio -
do.

TERCER PERIODO: Iniciación del Régimen de Publicidad. Aún no se
trata de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sólo -
con ciertos actos relacionados con los inmuebles especialmente
gravámenes e hipotecas.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos. Para su registro se uti

(9) Roca Sastre, Ramón, "Derecho Hipotecario", México, Ed. Po -
rrúa, 1945, 2da. ed., pág. 16

lizaba la primera copia del documento hecho por el escribano - éste se anotaba al pie del testimonio.
 El sistema registral recibió impulsos con el impuesto de hipotecas, y los impuestos de derechos reales que se establecieron en 1829.

CUARTO PERIODO: De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral. Continuando con Roca Sastre, este cuarto y último período se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861, señalando importantes finalidades tales como:

- 1) Terminar con la mala fe que se venía ejerciendo sobre los propietarios.
- 2) Se le dió al adquirente seguridad y protección jurídica. (10)

1.4 MEXICO

Durante la Colonia se crearon en México los Oficios de Hipotecas en los cuales se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes raíces resultaba limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

En México sólo ha habido dos sistemas registrales, el primero de 1871 hasta 1972, y el segundo y actual a partir de 1972. En

(10) Ibidem, pág 9

ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral.

En 1812 se introdujeron los primeros elementos nacionales de lo que posteriormente sería el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así el 9 de Octubre del propio año se promulgó un decreto de Tribunales y sus atribuciones que concedían a las audiencias todo lo relacionado con la materia de escribanos, alcaldías y "oficios de hipotecas".

El 20 de Octubre de 1853 se expidió un Decreto Especial sobre los "oficios de hipotecas", conteniendo 7 artículos que iniciaban la regularización jurídica de este particular, pero rematándose todavía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre vigilado por el ayuntamiento.

El maestro Sánchez Colín Guillermo agrega:

El Código Civil de 1870 primero en su género dentro de la legislación mexicana viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un "oficio denominado Registro Público" (11) Este Código se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones teniendo como antecedente el proyecto presentado por el Dr. Justo Sierra, elaborado con la influencia de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia y el propio proyecto del Código Civil Español de 1851.

En el citado Código entre otras disposiciones se previó que las anotaciones del registro se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras y que se firmaran siempre por el encargado del registro. El registro conservaba sus efectos mientras no se cancelara o se declarara prescrito. El carácter público de la institución se marcó con más claridad al obligar al titular de esa función (encargado de los Oficios de Hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier

(11) Sánchez Colín, Guillermo, Op. cit., pág. 26

persona; también tenía la obligación de expedir las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Este Código fue omiso en lo que se refiere al registro preventivo.

En el año de 1871 se expidió el Reglamento del Título XXXIII del Código Civil del D.F. Este Reglamento ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad" en la Capital, Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California. Para la Capital se autorizó un director, oficiales, encargados de las secciones y escribientes.

Los requisitos para ser Director eran:

- 1) Ser abogado
- 2) 8 años de práctica en la profesión y de notoria probidad.

Hoy en día nuestro actual Código Civil en el artículo 5o. del Reglamento respectivo, nos señala que ahora son sólo 5 años de práctica en el ejercicio de la profesión.

El Título V trataba sobre la publicidad del registro. El interesado solicitaba de manera verbal los datos que deseara.

En el Código Civil de 1884 hablando de materia registral, encontramos el Título Vigésimo Tercero llamado "Del Registro Público" que comprendía 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.

El Código de 1870 y el de 1884 establecieron el llamado sistema declarativo. Ambos Códigos consagraron el principio de publicidad.

Llegamos al Código Civil de 1928, que sin duda alguna estableció un notable progreso en materia registral inmobiliaria.

Este Código prosiguió con el sistema declarativo.

Se formó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que -

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

Así mismo se estableció como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Los actos y contratos aumentaron, pero se simplificó la forma de hacer el registro.

Para regularizar la falta de titulación de propiedad raíz se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

El 29 de Diciembre de 1978 el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados, declaró a la Prensa Nacional " que el Congreso no había tenido tiempo suficiente para estudiar y discutir las últimas reformas al Código Civil, y que sin embargo se había visto en la necesidad de aprobarlas " (12)

Y fue así como en el mes de enero de 1979 se reformaron de manera inesperada todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y se expidió un nuevo Reglamento del Registro, se substituyó de un día para otro nuestro anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y foliados regía desde hacía más de un siglo por un nuevo sistema de registro a base de folios dispersos u hojas sueltas. Es aquí donde la Institución deja de llamarse oficina para pasar a ser Dirección General.

Este Reglamento se formó de 190 artículos más sus transitorios dividido en tres Títulos:

(12) Sánchez Medel, Ramón, "De los Contratos Civiles" México, Ed. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág.539.

El primero se refería a la organización y funcionamiento del Registro; el segundo contenía lo relacionado a folios, índices de registro; y el tercero contemplaba el procedimiento registral.

Al introducirse en este Reglamento el sistema registral de Folios marcando en particular al folio se logra mayor eficacia en las inscripciones, pero no se logra una absoluta seguridad jurídica.

El 5 de Agosto de 1988 se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. vigente hasta la fecha, el cual consta de 118 artículos más sus transitorios, distribuidos en 3 Títulos:

EL PRIMERO: Contempla las disposiciones generales.

EL SEGUNDO: Contempla el sistema registral

EL TERCERO: Contempla el procedimiento registral.

Este Reglamento sin duda ha contribuido para que el Registro Público de la Propiedad logre un mejor funcionamiento, aunque definitivamente hay varios puntos (que más adelante analizaremos) que es necesario modificar con el fin de que dicha Institución se apegue más a la necesidad urgente de dar verdadera protección jurídica a los bienes inmuebles.

CAPITULO II

DERECHO REGISTRAL

2.1. DENOMINACION

Al Derecho Registral se le ha llamado de diversas maneras. Por ser la Hipoteca el primer acto que se hizo necesario inscribir, en España se le llamó Derecho Hipotecario, pero el Registro abarca un campo mucho más amplio que la Hipoteca.

A esta rama de la ciencia se le ha llamado también Derecho Inmobiliario lo que tampoco es adecuado.

El maestro Carral y de Teresa expresa: "hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil"(1)

Otra denominación es, Derecho Publicitario. El maestro Pérez - Fernández del Castillo manifiesta que la denominación "Derecho Publicitario", tampoco es correcta debido a que puede entenderse la publicidad como una rama de la mercadotecnia que significaría el que regulara la publicidad.(2)

La mayoría de los autores coinciden en que la denominación idónea es Derecho REGISTRAL, sin embargo tampoco es la adecuada - dado que existen un gran número de registros, tales como el de Profesiones, de Crédito, Agrícola y Ganadero, el Federal de Automóviles, Público de Minería, Federal de Estadística, de Comercio e Industria, etc.

(1) Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, Ed. Porrúa, 1891, 2da. ed., pág. 211.

(2) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Notarial" México, Ed. Porrúa, 1981, 3era. ed., pág. 63.

2.2. CONCEPTO

Las siguientes definiciones de Derecho Registral nos las dan distinguidos juristas en la materia.

El maestro Roca Sastre enseña que el Derecho Registral es: - "Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales" (3)

El maestro Pérez Lasala José Luis opina que el "Derecho Registral": "Regula todo lo referente a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas" (4)

CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

Por nuestra parte definimos al Derecho Registral como el conjunto de normas nacidas de la necesidad social de dar seguridad y publicidad jurídica a los derechos reales sobre bienes inmuebles para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.

2.3. RELACION DEL DERECHO REGISTRAL CON OTRAS DISCIPLINAS JURIDICAS

EL Derecho Civil es la rama jurídica con la que mayor conexión tiene el Derecho Registral, por ser la matriz de la cual se desglosó. El Derecho Civil regula los derechos reales, tan-

(3) Roca Sastre, Ramón, "Derecho Hipotecario", México, Ed. Porrúa, 1945, 2da. ed., pág. 9

(4) Pérez Lasala, José Luis, "Derecho Inmobiliario Registral" Buenos Aires, Ed. De Palma, 1965, 2da. ed., pág.3.

to su estructura como su contenido.

Por su parte el Derecho Registral regula a los derechos reales desde el punto de vista de su constitución, modificación o extinción, relacionados con el Registro Público de la Propiedad.

2.4. FUENTES

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 121 nos da la primera fuente registral a saber:

ARTICULO 121: "En cada Estado de la Federación se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

- "I Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente no podrán ser obligatorias fuera de él"
- "II Los bienes muebles e inmuebles se registrarán - por la ley del lugar de su ubicación"
- "III Las sentencias pronunciadas por los tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, - sólo tendrán fuerza ejecutoria en éste cuando así lo dispongan sus propias leyes"

Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado cuando la persona condenada se haya sometido expresamente, o por razón de domicilio, a la justicia que la -

pronunció y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio..."

El Derecho Registral tiene relación también con el Derecho Comercial. Las sociedades comerciales actúan frecuentemente como sujetos de derecho en el tráfico jurídico inmobiliario por lo que tienen que someterse a las normas derivadas del registro.

El Derecho Registral tiene vínculos con el Derecho Administrativo, ya que éste se ocupa de los entes administrativos, los cuales en determinada circunstancia pueden ser sujetos de derechos inmobiliarios.

La Segunda Fuente del Derecho Registral la encontramos en el Código Civil del D.F., en su Tercera Parte, Título Segundo llamado del Registro Público, reglamentado de la siguiente manera:

CAPITULO I

De su organización

CAPITULO II

Disposiciones comunes de los elementos registrales

CAPITULO III

Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los títulos inscribibles y anotables.

CAPITULO IV

Del Registro de operaciones sobre bienes muebles.

CAPITULO V

Del Registro de personas morales.

1

2.5. OBJETO

El Derecho Registral tiene por objeto regular la inscripción de las constituciones, declaraciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, con el fin principal de darles publicidad y que sus efectos se produzcan frente a todo el mundo para facilitar el tráfico jurídico inmobiliario y proporcionar seguridad jurídica, contribuyendo de esta manera a la paz y bienestar social. Esa inscripción en y por el Registro Público de la Propiedad que es una Institución dependiente del Estado, que tiene como finalidad proporcionar publicidad a los actos jurídicos determinados en la ley como inscribibles, para asegurar que son los derechos auténticos.

La publicidad aludida, se logra a través de la inscripción de los actos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta manera es posible conocer el estado verdadero de la propiedad desde sus antecedentes, hasta su transmisión o modificación, evitando con esto, hasta donde sea posible, la falsedad y la simulación de los actos jurídicos y las diversas operaciones fraudulentas que causan perjuicios a las personas en su patrimonio y a la sociedad en general.

CON el Registro se pueden obtener los siguientes beneficios:

- 1) Identificación precisa de los inmuebles
- 2) Comprobación plena del estado o la situación jurídica de los bienes inscritos, por medio de las inscripciones, cédulas y certificados correspondientes.

- 3) Información cierta-de verdad legal-de la cosa registrada para una mejor administración de justicia.

2.6. SISTEMAS REGISTRALES

Hablaremos ahora de los Sistemas de Registro Inmobiliario. El autor Carral y de Teresa manifiesta: "pueden ser numerosos, ya que puede responder por su creación y funcionamiento, a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas"(5)

Por lo tanto concluye manifestando que no sería factible clasificarlos de manera unitaria, a menos que la clasificación fuese interminable e inexacta.

Se considera que los principales Sistemas de Registro son cuatro: El Sistema Francés, el Sistema Español, el Sistema Alemán y el Sistema Australiano.

Todos ellos tienen como finalidad dotar de publicidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria.

El autor antes citado estudia a los Sistemas Registrales según la forma en que se llevan y según el tipo de eficacia que por siguen.

Según la forma existen entre otros los siguientes:

- a) El Sistema de Transcripción.

En este sistema el documento se copia íntegramente en los libros de registro.

- b) El Sistema de Folio Personal

De acuerdo a este sistema, los libros se llevan por índice de personas, o sea, de propietarios o titulares de derechos reales.

(5) Carral y de Teresa, Luis, Op. cit., p. 229.

c) El Sistema de Folio Real.

En este Sistema los libros se llevan por fincas, a cada uno se le abre un folio, en el cual se inscriben gravámenes, - transmisiones, etc., relacionados con dicha finca

Según la eficacia el registro produce distintos efectos:

a) Efectos de hecho.

Son efectos comunes a todos los registros, en todos ellos - el asiento existe, teniendo un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

b) Efectos probatorios

Estos efectos son producidos por lo consignado en los asientos, son un medio de prueba.

2.6.1. SISTEMA FRANCÉS

Hasta 1921 se dice que el Sistema Francés fue de transcripción, ya que el conservador (registrador) copiaba íntegramente el acto. Pero desde 1921, el registrador encuaderna uno de los dos ejemplares, el otro se devuelve con mención de haber sido registrado.

Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice por riguroso orden cronológico.

El Sistema Francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los Tribunales Judiciales, sino que es una oficina administrativa, además no hay una diferencia fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al Derecho Privado.

La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el sólo consentimiento entre las partes, por un acuerdo extraregistro, y las inscripciones son potestativas ya que no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo.

El dominio y los derechos reales se transmiten fuera del Registro entre las partes, desde que se celebra el contrato correspondiente, y aún con respecto a terceros en aquello que les beneficie, ya que sólo para perjudicar a los mismos terceros es necesario la inscripción del acto translativo en el Registro. En un momento dado esta situación da lugar a que haya dos propietarios de la misma cosa; el adquirente por virtud de la misma enajenación y el enajenante que continúa con la propiedad - hasta que opera la inscripción en el Registro.

Existe el tracto sucesivo, donde no debe faltar ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior, sin embargo a pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva en la que pueda confiar el adquirente.

El orden cronológico se lleva a cabo en forma muy estricta, por lo tanto existe el principio de prioridad.

En el Derecho Francés existe el registro de actos que son posibles generadores de derechos reales como la promesa de venta. Este acto entre nosotros no se registra.

Respecto al tercero de buena fe, nosotros lo catalogamos como aquél que ignora el defecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro. En Francia el que adquiere un derecho del titular registral, aún conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, ya que para no protegerlos - se necesita que haya verdadero fraude.

2.6.2. SISTEMA ESPAÑOL

Se considera a este Sistema Registral el mejor, porque se presume exacto los efectos de registro y plena protección - de terceros adquirentes de buena fe, aún el caso de que se de muestre la inexactitud registral frente a la realidad. En este Sistema para que nazca la enajenación es necesario que exista un contrato translativo de dominio, para que pueda ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad que finalmente será quien perfeccione dicho acto, dando de esta forma la tranquilidad y confianza que es necesaria sobre los bienes.

2.6.3. SISTEMA ALEMÁN

Este Sistema se encuentra contenido en el Código Civil - Alemán, vigente desde el año 1900; en la Ordenanza Inmobiliaria, vigente desde el año de 1936, y la Ley de Jurisdicción - Voluntaria del 17 de mayo de 1898.

Lo primero que se establece en este Sistema es marcar la diferencia entre el régimen de la propiedad inmueble y la mueble. La razón por la cual los bienes inmuebles tengan carácter público, se debe a que estos son considerados como parte del Territorio, es por ello que el Estado interviene en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales - sobre la propiedad territorial.

Es por esto que el Registro Inmobiliario esté a cargo de Tribunales Judiciales.

Para tener la propiedad o titularidad de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, se necesita una confirmación previa - por los Tribunales Judiciales a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en el que se va a estudiar y resolver sobre la capacidad y facultad del enajenante sobre la validez

de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble.

En el Código Civil Alemán figura un contrato especial de enajenación. Este contrato tiene de particular un puro convenio de transmisión, independientemente de la causa por la cual las partes proceden a la enajenación. Para que el consentimiento sea plenamente eficaz sólo basta que las partes quieran transmitir, sin importar a que título quieran enajenar.

El Registro en Alemania se rige por el Sistema de Folio Real; cada finca tiene su hoja propia, ésta tiene tres secciones, la primera es la delimitación de la finca, la segunda nos habla de los propietarios y la tercera y última de las hipotecas.

El Registro se lleva a cabo por petición de la parte interesada. Para efectuar dicho registro se presenta una solicitud de inscripción, el registrador procederá a la inscripción si considera que ha llenado los requisitos, de no ser así indicará el motivo o los motivos de su rechazo.

Cabe mencionar que la demanda contiene el consentimiento del afectado, pero que no es necesario el consentimiento del beneficiado por la inscripción.

El maestro Sánchez Meda! dice: "La inscripción es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, ya que esta tiene por sí sola un valor sustantivo independientemente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo" (6)

La inscripción es verdadera para aquél que adquiere de buena fe derechos sobre un inmueble confiándose a la veracidad del Registro; aunque no coincida con la realidad jurídica, luego entonces el adquirente se convierte en verdadero titular.

(6) Sánchez Meda!, Ramón, "De los Contratos Civiles", México - Ed. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág.535.

A opinión del maestro Antonio Alvarez Caperochipi: "Este Sistema en términos generales se puede considerar un sistema rígido, complejo, lleno de formalidades, muy caro y que si funciona es gracias a los serios y responsables funcionarios alemanes" (7)

El maestro Cossío y Corral opina: "Este Sistema descanza en los siguientes principios de acuerdo a la inscripción, prioridad - especialidad, fé pública, exactitud del registro y anotaciones preventivas" (8)

2.6.4. SISTEMA AUSTRALIANO

El Sistema Australiano fue creado por Sir Robert Torrens quien fuera Director de Aduanas en Australia. Es por ello que es conocido con el nombre de "Sistema Torrens". Rigió desde el año de 1858.

El maestro Carral y de Teresa nos dice que en Australia había dos clases de Títulos: " El directo que venía inmediatamente - de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado - de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad" (9)

Debido a ello Torrens se preocupó porque todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona.

(7) Alvarez Caperochipi, José Antonio, "Derecho Inmobiliario - Registral", Madrid, Ed. Civitas, 1986, 3era. ed., pág. 30.

(8) De Cossío y Corral, Alfonso, "Lecciones de Derecho Hipotecario", México, Ed. Porrúa, 1981, 2da. ed., pág. 10.

(9) Carral y de Teresa, Luis, Op. cit., pág. 236.

Así surge la inmatriculación que es el ingreso por primera vez al Registro, teniendo que cumplir con determinados requisitos, como presentar una solicitud acompañándola de planos y títulos.

Carral y de Teresa agrega: "La inmatriculación era voluntaria pero una vez hecha la finca quedaba sometida al Sistema Registral" (10)

Para llevar a cabo el procedimiento de inmatricular se realiza un examen cuidadoso por juristas y por ingenieros topógrafos - sobre el inmueble; primero que nada se determina su identificación física, así como el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación.

Después de este examen se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso. Se da el plazo de entre dos y tres años para que se pueda presentar, en caso de haberla, una oposición por cualquier interesado. Pasado este tiempo se procede a realizar el registro creándose un ejemplar para el Registro y otro para el titular del derecho.

Este Sistema tiene una gran ventaja y una gran desventaja. La ventaja es que el documento expedido es inatacable. La desventaja consiste en el hecho de que el documento que es inatacable puede perjudicar al verdadero propietario, que se pudiese dar el caso de que ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones.

En cuanto a este punto es importante mencionar que el propietario tiene derecho a demandar al Estado los daños y perjuicios que se le ocasionen por el hecho de que el Registro expida a otra persona un derecho que no tenga sobre la finca.

Es por ello que el Sistema Australiano formó un fondo pecuniario de seguro formado por medio de una tarifa que era calculada sobre el mismo valor del inmueble.

(10) Idem, pág. 236

CAPITULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES

Para comenzar este tema definiremos primeramente que se entiende por principio registral. Los principios registrales son creaciones técnicas que sirven para explicar y resolver los problemas concretos del Sistema Inmobiliario Registral.

El maestro Carral y de Teresa manifiesta al respecto:

"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 dan los Principios Registrales" (1)

Y continúa diciendo: "Por tanto los Principios Registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierte la investigación jurídica en científica" (2)

El maestro Pérez Fernández del Castillo expone:

"Los Principios Registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Así como están entrelazados - unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente" (3)

(1) Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", México, Ed. Porrúa, 1970, 2da. ed., pág. 241

(2) Ibid., pág. 242

(3) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Notarial", México, Ed. Porrúa, 1981, 3era. ed., pág. 71

Los principios registrales se han creado con el fin de que exista un buen Sistema Registral, ya que sirven para lograr la seguridad jurídica perseguida.

Para el maestro Castro Marroquín: "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 de Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente" (4) Debido a los distintos Sistemas Registrales no hay una uniformidad en cuanto a principios, por lo tanto, estos varían de acuerdo al ordenamiento que se consulte. Esto impide que se hable de principios registrales de vigencia general en todas las legislaciones.

Existen dos momentos en que los principios aparecen. A priori - que significa la orientación que dan al legislador; y a posteriori de la sanción de la norma positiva, los principios explicarán la verdadera dimensión de la publicidad legalmente acogida.

La diversidad de regímenes registrales trae como consecuencia - la diferencia de principios registrales acerca de su número.

Aunque existen sistemas que tienen los mismos principios es conveniente aclarar que no todos les otorgan la misma importancia. Los principios registrales se crearon como una respuesta a la necesidad del esclarecimiento del Sistema Registral. Estos benefician tanto al legislador como al interprete, ya que facilitan el estudio de la materia.

En cuanto a nuestro Sistema jurídico los principios registrales que nos rigen son los siguientes:

(4) Castro Marroquín, Martín, "Derecho de Registro y su Organización", México, Ed. Porrúa, 1962, 2da. ed., pág. 69.

- 1) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD
- 2) PRINCIPIO DE LEGITIMACION
- 3) PRINCIPIO DE ROGACION
- 4) PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 5) PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD
- 6) PRINCIPIO DE CALIFICACION
- 7) PRINCIPIO DE INSCRIPCION
- 8) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
- 9) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

3.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad es una Institución - que se creó con el propósito de dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los - bienes y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrin- jan.

Por ello se dice que el Principio de Publicidad es el principio registral por excelencia y que no se concibe a dicha Institución sin él.

En cuanto a bienes inmuebles se refiere, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad ya que no basta con la celebración de un contrato o la posesión pues esto no da seguridad jurídica frente a terceros.

Al respecto el maestro Colín Sánchez nos dice:

"La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurí- dicos objeto de inscripción permanezcan ocultos evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento

cargas que pudiera soportar la propiedad" (5)
El Principio de Publicidad puede verse desde dos puntos de vista: El material y el formal.

PUBLICIDAD MATERIAL

Consiste en los derechos que da la inscripción como son: la existencia de un derecho inscrito y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Este tipo de publicidad se encuentra contenida en los siguientes preceptos jurídicos del Código Civil para el D.F.

ARTICULO 3007.- "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y que no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros"

ARTICULO 3009.- "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 la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley"

(5) Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral", México Ed. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág. 81.

El maestro Pérez Fernández del Castillo agrega:

PUBLICIDAD FORMAL

"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 libros - y los folios" (6)

La Publicidad Formal se encuentra contenida en el siguiente precepto:

ARTICULO 3001.- "El Registro será público. Los encargados 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 tiene 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"

(6) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op.cit., pág.75

3.2. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Este Principio está considerado como uno de los más importantes en nuestro Sistema Registral, ya que otorga seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Se considera legítimo lo que está conforme a derecho. La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria.

LEGITIMACION ORDINARIA

Se origina cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica.

LEGITIMACION EXTRAORDINARIA

Se da cuando un acto lo lleva a cabo un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata.

En algunas ocasiones la legitimación se asimila a la apariencia jurídica; la apariencia es la causa de la legitimación, ya que si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

Cuando se inscribe un acto el Registro presume de validez de éste, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas.

Al respecto el Código Civil para el D.F., establece:

ARTICULO 3009.- "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resulte el derecho del otorgante, excepto cuando

la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley"

ARTICULO 3010.--"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 posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito..."

Mientras no se cancele una inscripción ésta va a subsistir de manera que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica.

3.3 PRINCIPIO DE ROGACION

Los asientos en el Registro se realizan a petición de parte, nunca de oficio, pero una vez iniciados los trámites de inscripción, el procedimiento se efectúa de oficio.

El Principio de Rogación está vinculado con el Principio de Consentimiento, ya que en la mayoría de los casos la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral, aunque también la puede requerir el Notario autorizante o la autoridad competente.

El Registro Público de la Propiedad tiene una función declarativa. En nuestro Sistema los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera de dicha Institución.

Si se desea que surtan efectos frente a terceros se inscriben y

será a petición de la parte legitimada.

Una vez hecha la solicitud de inscripción, se inicia el procedimiento registral, es entonces cuando el registrador tiene la obligación de dar una calificación integral del documento, si éste procede se realizará la inscripción, si no es así habrá un período de 15 días para que se aclare el o los motivos que tiene el registrador para no inscribirlo; si no se aclarare dicho documento se turnará al área jurídica, de donde posteriormente se le dará salida sin registro.

Según el artículo 3018 la inscripción puede 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.

El Código Civil para el D.F. nos marca lo siguiente:

ARTICULO 3037.- "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 el caso de pagos o por sentencia judicial".

Cabe mencionar que el derecho del titular puede ser a solicitud del gestor oficioso.

El hecho de que la inscripción sea un acto a petición de parte da origen a que si el titular del derecho se desiste a que siga el procedimiento registral, el registrador tiene la obligación de devolver el testimonio presentado.

3.4 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Para que una inscripción se cancele en el Registro Público de la Propiedad es necesario la voluntad del titular registral. Esto es manifestado en el siguiente artículo del Código Civil para el D.F.

ARTICULO 3030.- "Las inscripciones o 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"

El cambio o modificación de los asientos debe constar en escritura pública, al respecto el Código Civil para el D.F. dispone:

ARTICULO 3031.- "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública"

La manifestación del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación de un asiento, se encuentra plasmada en el artículo 3037 ya antes mencionado. Cuando alguien aparece inscrito, según este principio es prote

gido y no se podrá hacer ningún cambio ya que en caso de que existan "errores de concepto" se requerirá del consentimiento de todos los interesados. El siguiente precepto manifiesta:

ARTICULO 3026.- "Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento. A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial..."

Y si hubiere un procedimiento judicial, aún así debe oírsele al titular registral para que pueda discutir lo que a su derecho convenga.

El autor Carral y de Teresa opina que para que se lleve a cabo el registro se necesita la voluntad de las partes, y que sólo puede consentir y disponer el verdadero titular.

Sin embargo, el maestro Colín Sánchez hace una crítica a lo comentado anteriormente por Carral y de Teresa, señalando que este olvido que no solamente de la voluntad, según el "verdadero titular" puede realizarse el registro, ya que también los órganos jurisdiccionales pueden ordenar no sólo el registro, sino también la cancelación y otros actos más.

3.5. PRINCIPIO DE CALIFICACION

Es la función que se le atribuye al personal del Registro Público de la Propiedad para examinar cada testimonio que es presentado para su inscripción. Tales personas son los llama -

dos registradores que son los que van a examinar cada documento, para determinar si satisface todos los requisitos legales que exigen los documentos jurídicos.

Esta función calificadora que tiene el registrador es un derecho y una obligación, por lo tanto su calificación la hará dentro del término señalado por la ley.

El artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

ARTICULO 36.- "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes..."

El registrador se sujetará a determinadas atribuciones, mismas que se encuentran contenidas en el siguiente artículo del propio ordenamiento:

ARTICULO 14.- "Son atribuciones de los registradores:

- I.- Realizar un estudio integral de los documentos que le 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 son las instrucciones que les transmita el Di - rector General"

El registrador examinará si un documento es inscribible o no - al respecto el Código Civil dispone:

ARTICULO 3042.- "En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I.- Los títulos por los cuales se cree declare, reconozca, adquiera, trans - mita, modifique, limite, grave o - extinga el dominio, posesión origi - naria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio fa - miliar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período - mayor de seis años y en aquellos - en que haya anticipos de rentas - por más de tres años; y
- IV.- Los demás títulos que la ley orde - ne expresamente que sean registra - dos"

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala:
"Sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos

que reúnan los requisitos establecidos por la ley, tales como:

- A) Los testimonios notariales. Estos 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;
- D) Los documentos que legalmente puedan otorgarse en contrato privado, tales como la compraventa de inmuebles en los términos de los artículos 2317 y 2320;
- E) El contrato de sociedad y asociación, etc., siempre y cuando las firmas hayan sido rectificadas debidamente ante Notario o Juez"(7)

No siempre un documento se puede inscribir dado que en muchas ocasiones existen fallas tanto subsanables como insubsanables. Cuando el interesado no esté de acuerdo con que se haya denegado la inscripción de su testimonio puede recurrir al Director del Registro Público de la Propiedad, sin embargo, si éste confirmare lo dicho por el registrador, podrá entonces reclamar en juicio. Todo esto conforme al artículo 3022 del Código Civil que en su parte conducente dice:

(7) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op. cit, pág. 94

ARTICULO 3022.- "La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación del perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.."

Al hablar de una calificación integral del documento, se está hablando de que se tiene la obligación, entre otras, de cuantificar el monto de los derechos, que se deben de cubrir por la inscripción.

Se ha hablado de obligaciones de los registradores, y creo que una muy importante es la de calificar dentro del plazo que la ley estipula, ya que esto daría seguridad jurídica y el fluído del tráfico de bienes inmuebles sería más rápido.

Si un testimonio a criterio del registrador no se puede inscribir lo turnará al área jurídica, éste saldrá publicado en el boletín, el interesado o encargado, tendrá 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas; en caso de no hacerlo retirará su documento sin haberse registrado.

3.6 PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Para que un asunto tenga efectos contra terceros es necesario que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En nuestro Sistema Registral la inscripción tiene solamente un efecto declarativo, ya que publica la existencia del derecho real de que se trata.

La inscripción es un acto que no se realiza de oficio, sino es a petición de parte. Po ejemplo, una propiedad se transmite por contrato, pero para que el acto jurídico sea oponible frente a terceros es indispensable su inscripción.

En el Distrito Federal se maneja los asuntos en el llamado Fo

lio Real en donde se anotan las inscripciones en el sentido estricto, tales como hipotecas, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales.

Este Sistema fué adoptado en 1979 por nuestro Código Civil del D.F., anteriormente el Sistema era de libros.

La sustitución del Sistema se debió a que anteriormente para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones en el Registro Público.

Hoy en día el hecho de manejar las inscripciones en el Folio Real ha sido de gran utilidad, ya que de una manera rápida se encuentran las características de la finca; es decir su titular, gravámenes, si los hay, y notas preventivas.

El Folio Real se encuentra descrito en el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad:

ARTICULO 21.- "La finca, el bien mueble 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 se incidan.

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

Las hojas que integren 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"

Cuando se trate de inscribir bienes muebles o de personas morales se harán en los folios con las mismas características que el folio real.

En nuestro Sistema sólo se realizan inscripciones desde el punto de vista FORMAL Y MATERIAL.

Desde el punto de vista FORMAL de acuerdo de acuerdo con el artículo 3005 se registran los siguientes documentos:

- 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, en donde el registrador, el corredor público o el Juez se hayan cerciorado de la voluntad de las partes, así como, de la autenticidad de las firmas.

Desde el punto de vista MATERIAL de acuerdo al artículo 3042 - del Código Civil para el D.F. se registrará lo siguiente:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, - adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.
- II.- La constitución del patrimonio familiar.
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y
- IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente sean registrados.

3.7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este Principio se rige por la exigencia de que toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles se determinen perfectamente, es decir, concretar los nombres de las personas que intervienen en el acto, valor de los bienes, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dió origen y la fecha del título.

Anteriormente las hipotecas eran universales y gravaban el patrimonio del deudor, hoy en día cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito se determina por cuanto va a responder cada una de ellas.

El Registrador no procederá a la inscripción cuando no se individualicen los bienes del deudor, así como cuando no se especifique la cantidad por la que va a responder cada uno de ellos, cuando se trate de hipotecas.

3.8 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Este Principio se rige por el hecho de que sólo puede transmitirse o gravarse lo que previamente se encuentre inscrito.

Dicho Principio se encuentra regulado por el Código Civil para el D.F. en el artículo 3019 que a la letra dice:

ARTICULO 3019.- "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 inmatriculación".

Las inscripciones de inmuebles se llevan a cabo dentro - de una secuencia, es decir, una sucesión continua. Dicho lo anterior de los Principios Registrales, debo señalar que el Principio de Legalidad, según el maestro Colín Sánchez es el Principio rector del procedimiento registral. A esta opinión se agrega la suscrita ya que la legalidad impide que las operaciones que no cumplan con los requisitos que - marca la ley puedan ser inscritas en el Registro Público. El mencionado autor afirma: "la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el Registro" (8)

(8) Colín Sánchez, Guillermo, Op. cit, pág. 84

CAPITULO IV**EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO**

El hombre que vive en sociedad siempre tendrá la inquietud de vivir con certeza y confiabilidad jurídica; por ello en un momento determinado el contar con un documento legítimo y oficial sobre sus bienes le dará la seguridad anhelada.

El Registro Público de la Propiedad es ahora más que nunca necesario para lograr una regulación y aplicación del derecho, es por ello que es indispensable que vaya acorde con la época en que vivimos.

La mencionada Institución presta un servicio público y como contraprestación cobra derechos que más que para ocuparlos en mejorar el servicio público en sí se aplica al gasto público. De ello se desprende que no haya los empleados suficientes para realizar la complicada labor registral, además de la deserción de elementos, ya que estos buscan mejorar económicamente hablando. Se considera que los derechos por los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad son altos, si tomamos en cuenta la calidad de los mismos. El Registro Público es una oficina en donde la inscripción de los títulos determinados por el Código Civil se lleva a cabo en diferentes folios, con esto se pretende llevar un desarrollo normal de bienes inmuebles.

4.1 DENOMINACION

El maestro Colín Sánchez opina que:
"El Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) tiene por objeto proporcio

nar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho - Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad - jurídica" (1). Continúa diciendo que:

"El Registro Público en general, en casi todo el país está mal organizado. Puede decirse que existe una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr su funcionamiento, a justándose estrictamente a las leyes" (2)

El citado autor hace una excepción en cuanto al Registro Público de la Propiedad del D.F., diciendo que las autoridades han - realizado un esfuerzo por hacer un buen trabajo de registro.

El maestro Castro Marroquín afirma:

"El Registro Público es a mi juicio la institución técnico-ju - rídica más importante de un ordenamiento legal positivo, porque su misión principal es la de dar certeza, seguridad pública y - protección oficial a la vida jurídica de los derechos inscribibles que se inscriban en el Registro correspondiente tanto para la tranquilidad de las personas, como para un mejor entendimien - to facilitando las relaciones sociales y jurídicas" (3).

Por mi parte juzgo que el Registro Público de la Propiedad es - un organismo administrativo, ideado para garantizar seguridad - jurídica sobre los derechos adquiridos mediante la inscripción de éstos.

El Registro resuelve los conflictos que se promuevan entre los causahabientes del mismo causante haciendo referencia a la re - gla de que el que es primero en registro es mejor en derecho, de

(1) Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Pro - piedad", México, Edit. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág. 17

(2) Ibid., pág. 64

(3) Castro Marroquín, Martín, "Derecho de REgistro y su Organiza - ción", México, Edit. Porrúa, 1962, 2da. ed., pág. 43

ducida del principio general, "el que es primero en tiempo es - primero de derecho", refiriéndose al tiempo de la inscripción y no al de la celebración del contrato.

Sin embargo esta Institución adolece de algunas situaciones que en muchas ocasiones no satisface las necesidades de seguridad - jurídica ni de protección de los bienes y derechos de las per - sonas frente a los terceros.

Uno de los puntos negativos que es necesario hacer notar es el deplorable estado de los libros, así como la pérdida y duplicidad de folios, situaciones que entorpecen el tráfico jurídico - de bienes inmuebles. Pero si no existiere el Registro Público de la Propiedad no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble. Esta Institución debe estar jurídicamente organizada para lograr los objetivos para los cuales fue creada.

4.2. FINALIDADES

Es necesario que los bienes inmuebles tengan el valor que les corresponde y es necesario también que exista un desarro - llo jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apa - riencia jurídica y éstos son precisamente los objetivos princi - pales del Registro Público de la Propiedad.

El Estado a través del mencionado Registro tiene la obligación de asegurar y proteger los derechos inscribibles que ingresen a dicha Institución, contra todos aquellos que sean inscribibles pero que no hayan sido inscritos.

La publicidad es una finalidad del Registro Público de la Pro - piedad y ~~ésta~~ se logra a través de lo inscrito. El registro del bien inmueble tendrá efecto de oponibilidad frente a terceros.

El maestro Castro Marroquín manifiesta que:

"El registro tiene valor probatorio, las informaciones testimo - niales ad-perpetuam sobre posesión de inmuebles ya registrados

a nombre de otra persona, y los juicios de vacancia y los de -
 prescripción positiva respecto de los inmuebles registrados, no
 tendrán lugar legalmente puesto que la ocupación del que se di-
 ce poseedor ni puede ser pública, mucho menos originaria, ni se
 trata de bienes que no tienen dueño cierto y conocido" (4)
 La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la -
 inscripción de los actos y contratos referentes al dominio y -
 otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal modo que -
 el público tenga acceso a la información de dichas inscripcio -
 nes. De este modo se podrá conocer el estado verdadero que gua -
 da la propiedad, desde sus antecedentes hasta su transmisión o -
 modificación; tratando así de evitar fraudes o errores que pu -
 diesen entorpecer el tráfico jurídico de bienes inmuebles.
 La finalidad del Registro Público de la Propiedad como institu -
 ción jurídica de servicio público es obtener por medio de la pu -
 blicidad, la certeza, la seguridad concreta y la protección ofi -
 cial de los derechos inscribibles.

El maestro Fernández del Castillo opina que:

"Proporcionar seguridad jurídica, al tráfico de inmuebles me -
 diante la publicidad de la constitución, declaración, transmi -
 sión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales
 y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica
 de la legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y ano -
 tado en el Registro Público" (5)

De lo anterior se desprende que la publicidad se va a lograr a
 través de la inscripción y que de la publicidad va a depender -
 la seguridad jurídica.

(4) Ibid., pág. 111

(5) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Notarial",
 México, Edit. Porrúa, 1981, 2da. ed., pág. 65

4.3. DIFERENCIA ENTRE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES Y EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO

Sin duda ambas instituciones tienen como finalidad dar publicidad. En el D.F. son dirigidas por un sólo director, y se encuentran ubicadas las dos en una sólo oficina, sin embargo, reuniendo al maestro Pérez Fernández del Castillo tenemos que se distinguen en:

- 1) El Registro Público de la Propiedad está regulado por una ley local y el Registro Público de Comercio por una ley federal.

El artículo 124 Constitucional indica que las facultades legislativas no reservadas a la federación pueden o deben ser asumidas por la Cámara de Diputados de los diferentes Estados; caso en el que está el Código Civil y la regulación del Registro Público de la Propiedad.

Por otro lado el artículo 73, fracción X de la Constitución señala como facultad del Congreso de la Unión, legislar en materia mercantil, y por consiguiente sobre el Registro de Comercio.

- 2) El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar publicidad a las cosas y a los derechos reales. Se deben inscribir los títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, transmite, modifica, adquiere, limita, grava o extingue el dominio, posesión, y los demás derechos reales sobre inmuebles; constitución del patrimonio familiar, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un periodo mayor de 6 años y aquellos en que exista anticipos de rentas por más de tres años, así como fianzas y embargos.

En cambio en el Registro Público de Comercio se inscriben los -
comerciantes, personas morales o físicas, los buques y aerona -
ves. De acuerdo con el artículo 21 del Código de Comercio, en -
el Folio Mercantil se inscriben la matrícula de comerciantes in -
dividuales; la constitución, reformas, fusión, transformación -
disolución y liquidación de sociedades mercantiles, los nombra -
mientos de personas que desempeñen funciones representativas -
dentro de las empresas; los poderes generales para actos de ad -
ministración y dominio; las fianzas; las declaraciones de quie -
bra o de suspensión de pago y los embargos.

CAPITULO V**PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

El Procedimiento registral se forma a través de una serie de etapas encadenadas; situaciones que van generando otras hasta concluir la etapa final.

El Procedimiento empieza con la presentación del título que se pretende inscribir, seguida por la inscripción y concluyendo con la entrega del documento al interesado.

El maestro Colín Sánchez define al Procedimiento Registral diciendo que: "Es un conjunto de actos, formas y formalidades de nuestra observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral" (1)

Tanto los actos, formas y formalidades encuentran su fuente inmediata en el Código Civil, y mediata en el Reglamento correspondiente.

El procedimiento del Registro Público de la Propiedad, se creó para proporcionar seguridad jurídica a todos aquellos actos que han adquirido forma a través del Notario.

Esta seguridad se logra por la oportuna publicidad, logrando con esto protección en contra de terceros. El acto jurídico que ha adquirido forma notarial, es el objeto en sí del procedimiento registral.

La inscripción genera efectos; por ello se dice que los fines del procedimiento son: PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

(1) Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", México, Ed. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág. 76

LOS PRINCIPALES se clasifican en : INMEDIATOS Y MEDIATOS.

- 1) El fin INMEDIATO: Es la publicidad del acto jurídico, esta - se logra con la inscripción registral.
- 2) El fin MEDIATO : Es la seguridad jurídica que la inscripción proporciona.

Los fines ACCESORIOS

Se constituyen cuando los documentos son objeto de inscripción y los asientos correspondientes son un medio de prueba.

Sintetizando a el maestro Colín Sánchez tenemos que el procedimiento registral tiene los siguientes caracteres:

- A) ES PUBLICO: ya que son normas públicas las que lo regulan. Al realizar un acto jurídico que dé lugar al procedimiento registral se forma una relación entre el Estado y el particular. El personal del Registro Público de la Propiedad tiene la obligación de permitir a los particulares que lo deseen la consulta de los libros y folios, esto se llevará a cabo mediante una solicitud formulada al jefe de la sección correspondiente. Cabe señalar que los libros sólo serán permitidos al público, cuando éstos no los necesite el registrador para realizar su trabajo de registro. Asimismo, es conveniente aclarar que no hay una estricta vigilancia para cuidar que las personas que ocupan los libros cuiden de ellos, ya que en ocasiones les arrancan las hojas.

B) ES ADJETIVO; ya que implica un procedimiento que sirve para resolver la relación jurídica registral con arreglo a su objeto.

C) ES SUSTANTIVO; por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o quitando algunos derechos a particulares, además porque los actos encaminados a su inscripción son objeto de regulación jurídica en el Código Civil.

D) ES PARTE INTEGRANTE DEL DERECHO CIVIL; debido a esta disciplina es quien lo instituye y dentro de su cuerpo de disposiciones incluye un capítulo lo especial sobre el Registro Público de la Propiedad. (2)

Para que el procedimiento se lleve a cabo es necesario que se configuren algunas consideraciones, como son: La existencia de un acto jurídico, que dicho acto haya adquirido forma notarial y la solicitud de registro. (3)

(2) Ibid., pág. 80

(3) NOTA: Cabe mencionar que también son objeto de registro las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales; el decreto de expropiación y de ocupación temporal y limitación de dominio de bienes inmuebles; y las resoluciones judiciales.

- a) El procedimiento registral se va a dar cuando exista el acto jurídico, y válidez jurídica.
- b) Respecto de la válidez debe adquirir forma notarial. El Notario debido a la fe pública que posee imprime autenticidad y forma jurídica.
- c) Una vez que el acto jurídico ha cumplido con lo exigido por las normas legales, alcanza la plenitud legal, aunque no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad. El hecho de que no esté inscrito no afecta la esencia misma del acto, Por este motivo se considera como presupuesto del procedimiento a la solicitud del registro.

Por lo dicho anteriormente se concluye que los documentos para su inscripción necesitan contener todos los requisitos exigidos por la ley.

El Procedimiento Registral tiene términos establecidos por la ley. Hay un tiempo para el registro de los documentos, así como para despachar las solicitudes presentadas en el Registro. Esos términos son los siguientes:

- 1) El término que tiene el personal del Registro Público para llevar a cabo la calificación e inscripción es de 15 días hábiles.
- 2) El abogado registrador tendrá 5 días hábiles para proceder a la calificación integral del documento.

Los efectos de los actos del Procedimiento Registral son declarativos, es decir, el acto existe y vale desde que se celebra - pero para que surta efectos contra terceros debe ser inscrito - en el mencionado Registro.

5.1. SUJETOS QUE PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO

No siempre el solicitante de la inscripción va a ser el beneficiario, ya que el Código Civil afirma que la inscripción puede pedirse por el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura. (Art. 3018)

En la práctica en contadas ocasiones se presentan para diligenciar los actos jurídicos registrales los Notarios o los interesados, ya que por lo regular estos trámites los llevan a cabo los gestores. Es claro entonces, que para realizar trámites registrales no es necesario que los formulen los interesados. El Procedimiento Registral tiene varias etapas.

5.2. PRESENTACION DEL DOCUMENTO

Se inicia cuando se presenta el documento que se desea inscribir en la Oficialia de Partes, con el objeto de que sea registrado en los términos procedentes. Aquí se manifiesta la voluntad del solicitante, con el propósito de que el acto jurídico a registrar tenga la publicidad que es necesaria para que surta efectos contra terceros.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad manifiesta en su artículo 32 lo siguiente:

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

El maestro Pérez Fernández del Castillo agrega:

"Esta solicitud tiene dos efectos; primero constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de -

prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento" (4)

Al momento que se presenta un documento al Registro, se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto y con esto quedará debidamente marcado el ingreso de dicho documento. Este mecanismo tiene su razón de ser, de que se puede dar el caso en que se pretenda inscribir sobre un mismo objeto y con fines distintos. Por lo tanto se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó primero. En su parte conducente el Código Civil dispone:

ARTICULO 3013: " La preferencia entre los derechos reales sobre una misma finca u otros derechos se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución " .

La persona encargada de recibir los testimonios en Oficialia de partes entregará una boleta que deberá contener los mismos datos estampados en el documento presentado , y muy especialmente el número de entrada. Dicha boleta es indispensable para poder exigir el documento respectivo, ya sea porque se otorgó lo solicitado, se haya denegado la inscripción, o sencillamente porque el interesado, desee retirar el documento sin haberse practicado ninguna operación.

(4) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Derecho Notarial"
México, Ed. Porrúa, 1978, 3era. ed., pág.115

5.3. DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS

Es el acto por el cual los documentos ingresados al Registro Público de la Propiedad se turnan al área correspondiente para que el registrador que reciba el documento proceda a la calificación fiscal y registral, y en su caso, asentar la inscripción correspondiente.

El Oficial de partes hará una selección de testimonios según la naturaleza del acto consignado para turnarlos a la sección respectiva, ya que si un documento se remite a una sección equivocada, se presentará el retraso en su inscripción, además puede darse el caso de extravío, obviamente con consecuencias que perjudicarán al interesado.

Una vez turnado el documento en el área de bienes inmuebles correspondiente, el jefe del área entregará el testimonio al abogado registrador para que haga la calificación correspondiente.

Con el fin de que se maneje de manera efectiva el derecho de prelación, la distribución de los documentos se hará por riguroso orden, atendiendo a la hora y fecha de entrada.

5.4. CALIFICACION REGISTRAL

Se inicia en el momento en que los documentos llegan a manos del abogado registrador responsable de su inscripción. La tarea de calificar un documento unos la llaman facultad, otros carga; yo considero que es un deber y un derecho. La función calificadora tiene matices importantes ya que se califica y se inscribe; o se califica y se deniega la inscripción.

El maestro Colín Sánchez, opina que la función del registrador desde el punto de vista administrativo, de alguna manera se equipara con la del juez en el ámbito jurisdiccional. (5)

Y continúa diciendo:

"El juez no sólo juzga, está facultado para sobreseer el juicio o bien, dictar una sentencia que, de no ser recurrida, pasará con autoridad de cosa juzgada. En forma muy semejante el registrador califica y como resultado, puede no inscribir o inscribir, caso éste último, en el que el derecho inscrito, de no existir prueba en contrario, adquiere el carácter de verdad de cosa registrada" (6)

El registrador se desempeña con subordinación a la ley, pero con total libertad de criterio, éste unas veces asesora, otras advierte al interesado las faltas de que adolece el título, aconsejando la forma de subsanarlas, se puede entonces considerarlo como un asesor jurídico, pues examina el documento y emite un juicio de valor que queda patente y reflejado en la inscripción.

Al momento de calificar un testimonio el registrador está aplicando el derecho, ya que la ley le confiere funciones, mismas que están preestablecidas, sin embargo sus decisiones no son inatacables. La función del calificador registral, es sin duda un trabajo noble, ya que no sólo sirve a extraños, asesorando y aconsejando; noble también, porque al inscribir o no inscribir de alguna manera está velando, está pendiente de los intereses que pueden ser del titular, del menor o hasta de un incapacitado.

Existen dos principios importantes que el registrador deberá tomar en cuenta a la hora de calificar un testimonio.

(5) Colín Sánchez, Guillermo. Op.cit.,pág. 163

(6) Idem, pág. 163

El primer principio consiste en examinar si el testimonio que se pretende inscribir se ajusta o no a las disposiciones legales sobre la materia. El registrador de ninguna manera es un juez, pero la ley le da autoridad suficiente para decir si un testimonio se inscribe o no. Por lo tanto este principio es importante porque implica juzgar su legalidad y exactitud para determinar finalmente si dicho testimonio configura dentro de los actos que si se pueden inscribir.

El otro principio consiste en el hecho de calificar con claridad y precisión cada testimonio. Es necesario determinar el porque del rechazo, marcar específicamente los motivos que se tienen para no inscribir.

Cuando el calificador registral considere que el testimonio no se puede inscribir éste tendrá "salida sin registro", por ello es importante que el registrador haya calificado correctamente para evitar entradas y salidas de un mismo documento.

Dentro de la calificación registral se encuentra la calificación fiscal. En el Registro Público de la Propiedad del D.F. todos los documentos son prepagados; es decir, antes de ingresar los documentos a Oficialía de partes los interesados deberán pagar los derechos correspondientes que la operación del documento amerite. Esta cotización se hará con arreglo a las tarifas vigentes, y como ya se dijo según la naturaleza de los actos consignados.

Cuando el registrador procede a la calificación de un testimonio estará plenamente convencido de que el pago de los derechos son correctos, de no ser así pedirá se hagan el o los pagos complementarios.

El Registro Público de la Propiedad ofrece un servicio mediante el cumplimiento de una contraprestación, que precisamente es el pago de los derechos, si no se cumple con éste registro.

De lo anteriormente señalado se desprende las diferentes responsabilidades en que puede incurrir el registrador, siendo éstas:

- 1) **RESPONSABILIDAD CIVIL**
- 2) **RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA**
- 3) **RESPONSABILIDAD FISCAL**
- 4) **RESPONSABILIDAD PENAL**

RESPONSABILIDAD CIVIL

Se configura cuando existe un daño material o moral producido de la abstención, actuación negligente, o intención de dañar.

Se considera que el registrador es un profesional preparado para responder a su cargo con gran sentido de responsabilidad y - sobre todo apegado siempre a Derecho.

La responsabilidad civil se encuentra establecida en el Código Civil:

ARTICULO 3001: "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que le 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 certificados que expidan; y
- V.- No expidan los certificados en el término reglamentario.

RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA

Al registrador se le puede sancionar administrativamente éste no goza de ningún fuero, por lo tanto, la sanción radica desde una amonestación hasta la destitución de su cargo. Por ejemplo la Ley Federal de la Reforma Agraria instituye obligaciones y responsabilidades a los registradores, al decir:

ARTICULO 451: " Los Notarios y los Registros Públicos de la Propiedad, cuando autorizen o registren operaciones o documentos sobre propiedad rural, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio que se trate.

Los Notarios públicos deberán tramitar, a cargo de los contratantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda translación de dominio de terrenos rurales que autorizen en su protocolo. "

ARTICULO 452: " El incumplimiento de las obligaciones que establecen los tres artículos anteriores por parte de empleados del Registro Público correspondiente o de los notarios, que sancionará respecto a los primeros con la destitución del cargo y respecto de los segundos con multa de mil a diez mil pesos; ambos casos sin perjuicio de las penas que ameriten conforme las leyes locales.

RESPONSABILIDAD FISCAL

El registrador al momento de calificar un testimonio tiene la obligación y responsabilidad de verificar que los derechos estén pagados correctamente. Si el registrador procediera a inscribir dicho testimonio, sin que la situación arriba mencionada se diera estaría incurriendo en responsabilidad fiscal. La fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que entre otras obligaciones del registrador está la de "Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir"

El Código Fiscal de la Federación señala la obligación de funcionarios y empleados públicos de denunciar las infracciones fiscales:

ARTICULO 72: "Los funcionarios y empleados publicos - que en ejercicio de sus funciones conocen 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 15 días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones".

RESPONSABILIDAD PENAL

El calificador registral cuando no actúa conforme a Derecho se le puede sancionar penalmente.

El maestro Pérez Fernández del Castillo nos habla de delitos de orden común de esta manera:

"Los delitos de orden común en que más frecuente puede incurrir el registrador en el ejercicio de una mala función son:

a) Ejercicio indebido de servidor público; b) Abuso de autoridad
 c) Coalición de servidores públicos; d) Uso indebido de atribución y facultades; e) Ejercicio abusivo de funciones; f) Tráfico de influencia; g) Cohecho h) Peculado e i) Enriquecimiento ilícito" (7)

Con lo anteriormente señalado se puede desprender lo importante y compleja que resulta ser la función calificadora, función que el registrador debe desempeñar con cautela y con el ánimo ferviente de desenvolverse como un buen funcionario público, vigilando los derechos del ausente, ya que en sus manos está el hacer valer el derecho en cada testimonio a calificar.

5.5. INSCRIPCIÓN: SISTEMA DEL FOLIO REAL

El trámite de calificación es siempre conducente a un resultado, que es la inscripción definitiva. Y ésta es precisamente con la que se culmina la función registral.

El maestro Colín Sánchez define a la inscripción de la siguiente manera:

"Es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro, o folio para su nacimiento y extinción, la voluntad de los inter-

(7) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Op. cit., pág. 113

vinientes" (8)

La publicidad registral se da en el momento del proceso de la inscripción, surtiendo efectos contra terceros. Todos aquellos documentos que no se registren, aún siendo registrables sólo producirán efectos para quienes los celebren.

Cuando el abogado registrador ha calificado un testimonio y con sidera que reúne las condiciones establecidas por la ley procederá a inscribir el documento.

Es necesario marcar que la inscripción no significa transcribir literalmente el documento; ya que un buen registrador deberá tener la capacidad de extraer lo más importante de dicho testimonio, de esta manera se ahorrará tiempo y espacio. Sin embargo no hay que irse a los extremos, ya que algunos registradores acostumbran inscribir los testimonios como si fuesen "telegramas" ocasionando con esto confusión al momento de interpretar dicha inscripción.

Una vez que la operación quedó escrita en el Folio Real, se sella el testimonio para proceder a la firma tanto del Director del Registro Público de la Propiedad como por el registrador. Posteriormente se envía a Oficialía de Partes con el fin de que sea entregado el testimonio al interesado.

SISTEMA DEL FOLIO REAL

Actualmente las operaciones que se realizan en el Registro Público de la Propiedad se hacen en los llamados folios que se empezaron a utilizar en 1979. Siendo estos de cuatro tipos:

(8) Colín Sánchez, Guillermo, Op. cit., pág. 179

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

Ya que nuestro tema se refiere a bienes inmuebles, sólo hablaremos del FOLIO REAL, que es el que corresponde a dichos bienes. El maestro Colín Sánchez nos da su concepción del FOLIO REAL: " Se define el FOLIO REAL como el documento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la ley para los efectos de su oponibilidad ante terceros" (9)

PRIMERA PARTE

Está destinada a las inscripciones. En el lado izquierdo de la hoja se anota primero el número de entrada del documento enseguida se anotará la fecha, posteriormente la clave de la operación a inscribir, y ya que en la parte central se practicará la inscripción correspondiente, observando un apego estricto a derecho; y por último, el registrador estampará su firma, ya que es responsable de dicha inscripción.

(9) Ibid., pág. 122


SEGUNDA PARTE


Aquí se anotarán las inscripciones de gravámenes y de limitaciones de dominio a que esté sujeto el bien inmueble respectivo.

TERCERA PARTE

Está destinada para practicar asientos que sólo tienen carácter de anotación preventiva.

A continuación se puede observar como está integrado un FOLIO REAL.

 DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD 

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS QUE SE INDICAN EN LA FECHA QUE SE INDICA DE ACUERDO A LA LEY DE REGISTRO PUBLICO	EL DIRECTOR GENERAL	ANTECEDENTES REGISTRALES
FECHA		SEGUNDA
		TERCERA
		CUARTA
		QUINTA

FECHA DE IDENTIFICACION

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

DISTRITO

COLUMNA

SECCION EN SU

SECCION PUBLICA Y COLONIAS

TALLERES

El maestro Colín Sánchez afirma: "El Folio Real, tiene por principio, a evitar que el historial jurídico de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se desgregue en una - serie indefinida de libros, obligando, con ello, a establecer - la secuencia de las diversas operaciones mediante una inextricable red de notas relacionales. (10)

El mencionado autor considera que con el Folio Real se avanzó - para mejorar el sistema registral, y que por ende, existe mayor eficacia.

Muy al contrario de esta opinión está la del autor Sánchez Medal ya que manifiesta que el FOLIO REAL no constituye seguridad por que son hojas sueltas que facilmente se pierden o transpapelan y que también se pueden modificar o reemplazar. (11)

Considero que el Folio Real si constituye un avance en el sistema registral por las razones que apunta el maestro Colín Sánchez pero es muy cierto que el Folio Real lo constituyen hojas sueltas, y que esto propicia la posibilidad de la pérdida de éstas. Creó que el problema radica en la llamada área de folios, ya que es ahí en donde son fotocopiados para posteriormente enviárselos a las diferentes áreas de bienes inmuebles. Como ya se dijo estos se distribuyen en hojas sueltas, una situación que ayudaría mucho sería que por lo menos éstas fuesen debidamente engrapadas; medida que si bien es cierto, no es perfecta, si contribuiría a que hubiese un mejor control de los folios.

Cabe mencionar que una vez que el folio llega a manos del registrador lo anexa al testimonio correspondiente, contando con cinco días hábiles para realizar la calificación registral. No habrá calificación si no existe folio.

(10) *Idem*, pág. 122

(11) Sánchez Medal, Ramón, "De los Contratos Civiles", México, - Ed. Porrúa, 1979, 3era. ed., pág. 540

5.6 DENEGACION Y SUSPENSION DEL ACTO SOLICITADO

Durante el procedimiento registral se pueden dar circunstancias que el registrador considere suficientes como para no inscribir determinada escritura, originando con ello la denegación o suspensión del acto solicitado.

De la calificación registral se desprenden dos situaciones:

- 1) Que se inscriba el documento dado que este reúne los requisitos establecidos por la ley; y
- 2) Que se deniegue o suspenda la inscripción.

La suspensión o denegación de un testimonio la propiciará el registrador en virtud de la calificación del documento y de haber considerado que éste no reunía el o los requisitos suficientes para inscribir. Al respecto el Código Civil nos marca lo siguiente:

ARTICULO 3021: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los siguientes casos:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben 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 rectificado 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.
- 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 gravámen 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; y
- VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

Se puede dar el hecho de que existan defectos que se pueden corregir, es entonces cuando se hablará de una suspensión subsanable; al respecto el Reglamento del Registro Público nos dice:

ARTICULO 37: "Cuando se trate de omisiones subsanables 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 que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el defecto que motivo la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida".

Es conveniente aclarar que cuando el registrador advierte alguna anomalía en el testimonio le informa al interesado o gestor para que éste en el término de 10 días corrija tal anomalía, de no ser así el documento pasará al área jurídica.

En ocasiones hay documentos que presentan situaciones fáciles de subsanar, y que, sin embargo, por motivos diversos no se corrigen propiciando que en muchas ocasiones de suspendidos pasen a ser denegados.

En el área jurídica se pueden presentar varias situaciones:

- 1) Modifica o revoca lo determinado por el registrador.
- 2) Confirma lo estipulado por el registrador y se allana a ello.
- 3) Confirma la determinación suspendida, el interesado se conforma con ella a reserva de subsanar los defectos del documento.
- 4) Al confirmarse la suspensión el interesado manifiesta su inconformidad, por medio de los recursos registrales.
- 5) El Director del Registro Público revoca la determinación suspensiva.
- 6) El Director confirma dicha determinación.

Todos los documentos que están en dicha área son publicados en el Boletín Oficial. A partir de ésta publicación el interesado cuenta con 10 días hábiles para subsanar cualquier irregularidad señalada.

En dicha sección otra persona capacitada calificará nuevamente el testimonio, con esto confirmará o revocará lo dicho por el registrador.

Si pasado el término que la ley le confiere el interesado no corrige lo exigido o en su caso no interpone recurso de inconformidad, el documento se pondrá a su disposición para que pueda

retirarlo mediante el pago de los derechos correspondientes. Aquellos documentos que no sean retirados dentro de los 30 días naturales a partir de la notificación será remitido al Archivo General del D.F. Si lo desea el interesado dentro del plazo de 10 días interpondrá el recurso de inconformidad, mismo del que tendrá conocimiento el Director del Registro Público.

El Director resolverá la discrepancia. Si la resolución fuese favorable para el interesado turnará el documento al registrador para que se practique la inscripción correspondiente; en caso contrario se pondrá el testimonio a disposición del interesado con el fin de que éste ejercite su derecho de solicitar ante el Juez competente la inscripción de dicho testimonio.

Es importante mencionar que es mucho mejor corregir defectos u omisiones que presentan los testimonios dentro del área de inmuebles donde se lleva a cabo la calificación registral, ya que una vez turnados al área jurídica, es más difícil que un documento se inscriba. En la práctica, aunque el interesado subsane los defectos señalados, la inscripción puede tardar hasta medio año, término muy elevado si consideramos que la ley establece que un documento se debe de calificar e inscribir en un lapso de 5 días.

5.6.1 RECURSOS

En el procedimiento del Registro Público de la Propiedad se cometen errores, ya sea, por no aplicar la ley correctamente por negligencia, o porque se actúe de mala fe; sea cual fuere la causa, el hecho es que resultan lesionados los intereses legalmente protegidos.

Los recursos son aquellos actos por medio de los cuales las personas afectadas por alguna resolución registral pueden manifestar su inconformidad, ya sea ante el registrador o ante el Director del Registro Público de la Propiedad. Se puede dar el ca

so que la inconformidad sea ante un Organó Jurisdiccional. -
(Art. 3022)

El Reglamento del Registro Público determina el derecho a inconformarse con la calificación del registrador para rectificar alguna inscripción.

Al respecto el mencionado Reglamento nos dice:

ARTICULO 114: "Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral".

Con la presentación del documento se inicia el procedimiento registral; esto es con el fin de que en su momento la solicitud sea registrada o denegada, según sea el caso.

Al momento que el registrador examina el testimonio determina si el documento reúne los elementos legales necesarios para inscribirlo, de no ser así rechazará dicho documento.

Esta calificación comprende los siguientes extremos:

- 1) El cumplimiento de los requisitos del título que se trate de inscribir, según lo exijan las leyes respectivas.
- 2) La expresión en el título, con la claridad suficiente de todas las circunstancias necesarias para efectuar la inscripción destacándose como fundamental el antecedente de registro, salvo que se trate de inmatriculación.

Quando el documento satisface el exámen del calificador registral pasará a las firmas tanto del registrador como del Director, para que posteriormente sea entregado a quien corresponda. En caso contrario se pondrá a disposición del interesado fundado y motivando las causas por las que se negó a inscribir. Ante esta negativa se puede acudir con el registrador; si no se diere una solución al problema se podrá recurrir, entonces, con el Director del Registro Público, si tal situación subsistiera se

acudirá con la autoridad competente.

El abogado calificador debe estar consiente de que en sus manos está la responsabilidad de dar una buena calificación registral por esta situación es que debe prepararse constantemente. Algunos autores opinan que el derecho a dar la calificación respecto a un testimonio debe ser amplia, otros opinan que debe ser restringida.

Considero que al registrador se le debe otorgar la facultad de calificar libremente, es decir, de una manera amplia, y ésta debe ser siempre apegada a derecho.

5.6.1.1 RECURSO DE REVOCACION

Es aquel que se interpone ante el registrador con el fin de que éste modifique, revoque o confirme la resolución impugnada. En la práctica este recurso se formula verbalmente. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad marca el término de 10 días hábiles a partir de que el interesado haya sido notificado por medio del Boletín de dicha Institución. Si el registrador determina denegar la inscripción solicitada - turnará el documento al área jurídica, el interesado, entonces tendrá 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas. (Art. 36)

5.6.1.2 RECURSO DE INCONFORMIDAD

Es aquel que se interpone en forma verbal o por escrito - ante el Director del Registro, quien solicitará al registrador

el informe sobre el particular, y mediante un estudio minucioso del testimonio rechazado, confirmará, revocará o modificará la resolución impugnada.

El Código Civil, nos marca:

ARTICULO 114: " Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral ".

ARTICULO 116: " El Director General conocerá el recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia ".

Si la resolución del Director fuese favorable para el recurrente le notificará al registrador para que éste proceda a su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante.

CAPITULO VI

LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

En este capítulo hablaremos de la inscripción de bienes inmuebles, misma que permitirá dar la publicidad necesaria para que determinados actos surtan efectos contra terceros. El Estado debe proporcionar lo necesario para otorgar seguridad a los intereses legítimos por ello se instituyó el Registro Público de la Propiedad, que por medio de las inscripciones y anotaciones, permite dar a conocer el estado que guarda la propiedad.

El maestro Castro Marroquín señala: "La inscripción pública o publicidad de los derechos de actos jurídicos concretos determinados en la ley como inscribibles, así como la forma escrita en instrumento público o privado para los actos señalados en ley como formales, son requisitos o formalidades legales de eficacia y validez plena en lo jurídico sin los cuales no puede obtenerse la certeza y seguridad pública concreta en la aplicación del derecho" (1)

La función administrativa que realiza el Registro Público para satisfacer las exigencias y necesidades individuales y sociales es sin duda muy importante, ya que a través de la mencionada - Institución, en base a la inscripción, se da a conocer, por medio de la publicidad registral, los actos jurídicos a personas que no intervinieron en dichos acontecimientos.

Al llevar a cabo el registro de una propiedad se beneficia el dueño de ésta, porque con ello se evita se le prive de su derecho sobre tal propiedad; también se beneficia el Gobierno, ya

(1) Castro Marroquín, Martín, "Derecho de Registro y su Organización", México, Ed. Porrúa, 1962, 2da. ed., pág. 40.

que al realizarse el registro puede controlar fácilmente el cobro de impuestos prediales.

El maestro Colín Sánchez nos dice que la inscripción es: "Todo acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico utilizando la forma escrita."
(2)

A continuación, de una manera sencilla conoceremos la forma en como se lleva a cabo las inscripciones de algunas figuras jurídicas.

H I P O T E C A

El Código Civil para el D.F. en el artículo 2893 nos dice:

ARTICULO: "La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley".

(2) Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral", México Edit. Porrúa, 1979, 2da. ed., pág. 17.

Con la hipoteca surge un derecho real a favor del acreedor hipotecario sobre el bien hipotecado; sin embargo, es necesario aclarar que para que la hipoteca surta efectos contra terceros se necesita el registro.

Existen dos clases de hipotecas: la voluntaria y la necesaria. El Código Civil expresa:

ARTICULO 2920: " Son hipotecas voluntarias las -
convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen"

El maestro Colín Sánchez nos dice: "que este tipo de hipoteca se usa para garantizar obligaciones futuras u obligaciones condicionales" (3)

La hipoteca mencionada, ya inscrita surtirá efectos contra terceros a partir de que se haya efectuado su inscripción.

El Código Civil indica que la hipoteca necesaria es:

ARTICULO 2931: " Llamese necesaria a la hipoteca -
especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores"

(3) Ibid, pág. 232.

El Código Civil en los artículos 2927 y 2934 expresa:

ARTICULO 2927: "La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantiza, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de 10 años. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal".

ARTICULO 2934: "La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza".

La inscripción de la hipoteca se llevará a cabo en el Folio Real en la segunda parte o de gravámenes, donde se anotará claramente el nombre del acreedor, el capital a que asciende la hipoteca, el interés a la que estará sujeta ésta y por último los generales de los interesados.

El ejemplo de como se llevará a cabo dicha inscripción puede verse en la página siguiente.

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

FECHA DE INSCRIPCIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	CLAVE	NÚMERO DE REGISTRO	GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DERECHOS
11/08/93	0607/93	HIP.		<p> POR ESCRITURA PÚBLICA DEL 11/08/93 ANTE NOTARIO 70 DEL D.F. LIC. PENA YAZONES NAVA, ACREEDOR; BANCA S.A. S.A., REPRESENTADO POR RICARDO GOMEZ PEREZ; QUIEN DOTA SU PERSONALIDAD A LA ESCRITURA 56379 DEL 13/04/89 ANTE NOTARIO 117 DEL D.F. DON RICARDO DIAZ DIAZ, CAPITAL \$300.00 M/M INTERES USUARIO Y PAGO 20 AÑOS, HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, GENERALES; MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, CON DOMICILIO CONOCIDO, FUNCIONARIO, BARRIO RICO, JUDOR, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO CONOCIDO, EN LA CIUDAD DE LEON, GUERRERO, MEXICO, D.F. 17/08/93. </p>

Instancia de folio

La hipoteca es una garantía real; si fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, será necesario promover la cancelación, de no ser así, registralmente continuará gravando el bien objeto de la hipoteca, con las consecuencias lógicas que esta situación procede.

Para cancelar una hipoteca es necesario que ésta se haya extinguido. Para los fines de calificación registral se tendrá presente que, la cancelación de la inscripción procederá por consentimiento de las partes o por resolución judicial.

El Código Civil en el artículo 3032 nos dice:

ARTICULO 3032: " La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial".

Será cancelación total según el Código Civil:

ARTICULO 3033: " Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:

- I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen en el caso previsto en el artículo 2325; y
- VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente".

Procede la cancelación parcial:

ARTICULO 3034: "...I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y
 II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado."

La cancelación de hipoteca se inscribirá abajo de donde se inscribió la hipoteca, quedando de la siguiente manera:

LIBRO	FOLIO	FECHA	CLAVE	DESCRIPCIÓN
II	33	09/07/95	C.N.	GRAVAMES, BIENES, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DERECHO POR ESC. 2da. DEL 11/08/95 ANTE NOTARIO 70 DEL D.F. LIC. PEDRO VINCENZO MORA, CORRETA LA CANCELACION DE LA HIPOTECA ARREBA Y DE LA LIC. MARIANO D.F. A 15/08/95. LIC. MARIA DEL CARMEN ESTAR DE LEON. INSC. JDC.

1 de folio

COMPRAVENTA

El Código Civil del D.F., nos marca:

ARTICULO 2248: " Habrá compraventa cuando uno de -
 los contratantes se obliga a --
 transferir la propiedad de una co
 sa o de un derecho y el otro a su
 vez se obliga a pagar por ellos -
 un precio cierto y en dinero"

Además de la capacidad, la ausencia de vicios en la voluntad y la licitud en el objeto, es requisito para la validez del contrato de compraventa sobre inmuebles la forma.

Al respecto el Código Civil establece:

ARTICULO 2316: " El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble"

El maestro Colín Sánchez nos dice: " La compra venta de bienes muebles es un contrato consensual, es decir, el consentimiento de las partes puede manifestarse verbalmente o mediante hechos que lo supongan, sin necesidad de la forma escrita, en cambio, la compraventa de inmuebles es siempre un contrato formal, ya que el acuerdo de voluntades debe constar por escrito, bien -

sea en instrumento público o privado, de lo contrario, resultará afectado de nulidad relativa" (4)

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es requisito de validez, sólo es menester para que el acto jurídico produzca efectos de oponibilidad del derecho inscrito contra terceros.

La inscripción de una compraventa se hará en la parte correspondiente del Folio Real y quedará de la siguiente manera:

INSTRUMENTO FOLIO REAL	FECHA	CLAVE	NUMERO REGISTRACION	DESCRIPCION
1734	19085	C.V.		<p>INSTRUMENTO PUBLICO DE 17/08/45 ANTE NOT. 103 LIC. VERNANDO GALVEZ PEREZ. EN EL CUAL SE DECLARA QUE LA SEÑORA YULANDA ALVARO PASTRANA VENDE A ESTEBAN OLGUIN RAMIREZ EL INMUEBLE DESCRITO EN LA CANTONAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, DISTRITO DE LA CAJONCILLO, FOLIO REAL 45270, D.E. GENERALES VENDEDORA: REFLEXA, MADRE DE FAMILIA, CASADA - DENTISTA, CON DOMICILIO EN CALLE SUTTER 925 CUL. CAPA COL. GENERALFS COMPRADORA: REFLEXA, MADRE DE FAMILIA, - TALLERA, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE DESCRITO EN EL FOLIO REAL 18/10/45 REG. ESTELA FONSECA ANDRADE.</p>

(4) Ibid. pág. 195

CONPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

La compraventa con reserva de dominio es una modalidad en que el vendedor se reserva la propiedad del inmueble vendido y la parte compradora "compra" con esa variante. Nuestro Ordenamiento Civil, nos dice en el artículo 2312:

ARTICULO 2312: " Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado..."

En la compraventa con reserva de dominio se fija un plazo para que la parte compradora cubra íntegramente el precio pactado, por lo tanto el vendedor podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. La inscripción se realizará en la parte correspondiente del Folio Real anotando claramente que se vende con reserva de dominio. Quedando de la siguiente manera:

FOLIO REAL DE LA ENTIDAD		CLAVE		RUBRICA DEL INSTRUMENTO		INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD		FOLIO REAL DE LA ENTIDAD	
ENTIDAD	NUMERO	LIBRO	FOLIO	LIBRO	FOLIO	LIBRO	FOLIO	LIBRO	FOLIO
24	75	14	035	CV.	RFS.				
<p>INSTANCIA DE FOLIO REAL</p>						<p>28/01/95 ANTE EL NOT. LIR EIC. RAMON AGUILAR CONSTA QUE EL SEÑOR ALEJANDRO CONTRERAS VENDE, RESERVA EL DOMINIO Y EL SEÑOR GILBERTO NO SACABIAS SACABIAS COMPRA CON ESA LIMITACION EL PAGO DESCRITO EN LA CARATULA DE ESTE FOLIO, CUYO PRECIO TOTAL DE LA VENTA ES DE \$1,000,000.00 QUE LA PARTE COMPRADORA SE OBLIGA A PAGAR QUINIENTE MIL DOLARES LA PARTE VENDEDORA DECLARA HABER RECIBIDO \$1,000,000.00. LA PARTE COMPRADORA SE OBLIGA A PAGAR EL UNICO QUE NO SE PAGA DEL 2/12/95 SIN INTERESES ORDENADOS POR \$1,000,000.00 DOLARES. LA PARTE VENDEDORA SE OBLIGA A TRAMITAR EL DOMINIO PLENO DEL INMUEBLE A LA PARTE COMPRADORA AL MOMENTO DE HABER CUBIERTO EL PRECIO TOTAL DE LA VENTA. DONDE EL VENDEDOR MEXICANO, MAYOR DE EDAD - SOLTERO CON DOMICILIO CALLE MEXICO 1515 A LOS COL. - ARNAL, EMPLEADO. GENERAL DE COMANDANTE MEXICANO, MAYOR DE EDAD CASADO CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE GUAYMAS RR. MEX. D.F. 27/07/95 EN LA CIUDAD DE GUAYMAS (MEXICO) D.F. 27/07/95</p>			
						<p>INSTANCIA DE FOLIO REAL</p>			

D O N A C I O N

El Código Civil dispone en el artículo 2332:

ARTICULO 2332: " Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes".

La donación puede hacerse verbalmente o por escrito.

La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.(Art. 2343)

Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito. Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública.(Art. 2344)

En cuanto a la donación de bienes inmuebles en el artículo 2345 nos marca que se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

La forma como se realiza la inscripción de una donación sobre bienes inmuebles es la siguiente:

NÚMERO DE ENTRADA			CIVIL	CLAVE	NÚMERO DE CANTONAMIENTO	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	NÚMERO DE REGISTRO
D	M	A					
13	08	0307	95	DOM.		<p>POB ESC. 2678 DEC 25/08/95 ANTE NOTARIO NO. 13 LIC. JORGE A. SANDOZ, COINCIDE CONSTA LA DONACION QUE HIZO SEÑOR ANTONIO MONDRAGON (C) PARA HACER EN FAVOR DE SU HIJO CARLOS FELIPE PASTRANA MONDRAGON RESPECTO DE LA CASA MARCADA EN LA CARATULA EN LA FECHA SOLID. SIENDO ESTA A TITULO GRATUITO PURO Y SIMPLE CUYO VALOR ES DE \$1450.000 GENERALES DONANTE: MEXICANA, MAYOR EDAD, CASADA, CON DOMICILIO EN CONCEPCION BISTEGUI 18103 CDMX CUARTO. DONATARIO: MEXICANO, CASADO, CON DOMICILIO EN CONCEPCION BISTEGUI 18103 CDMX CUARTO. MEXICO, D.F. 18/11/95 REG. EN MARE. CEN. CUENTA SANITIZ. INSC. ytz.</p>	

de folio

Instancia de fr

Instancia de folio

CONCLUSIONES

- PRIMERA.-** El Registro Público de la Propiedad fue creado por - la necesidad de regular la tenencia y posesión de la tierra.
- SEGUNDA.-** En México sólo ha habido dos sistemas registrales - el primero de 1871 hasta 1972, y el segundo y actual a partir de 1972.
- TERCERA.-** El Registro Público de la Propiedad es dependiente - del Estado (Poder Ejecutivo) y tiene como fin propo- cionar publicidad a los actos que, para que surtan - efectos contra terceros, la ley establece que deben ser inscritos en la mencionada Institución.
- CUARTA.-** Los principios registrales son los siguientes: Prin- cipio de publicidad, principio de legitimación, prin- cipio de rogación, principio de consentimiento, prin- cipio de prelación o prioridad, principio de califi- cación, principio de inscripción, principio de espe- cialidad y principio de tracto sucesivo. Nacen como una necesidad jurídica para poder comprender nuestro Sistema Registral; beneficiando de esta manera tanto al interprete como al legislador.
- QUINTA.-** Considero al principio de legalidad como el rector - del Procedimiento Registral, ya que la legalidad im- pedirá que todas aquellas operaciones que no reúnan los requisitos que marca la ley sean inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

- SEXTA.-** El Procedimiento Registral se inicia con la presentación del documento que se pretende registrar, seguida por la inscripción y concluyendo con la entrega del testimonio al interesado.
- SEPTIMA.-** Considero que el abogado registrador debe actuar como un verdadero asesor jurídico, ya que en sus manos se encuentra la posibilidad de hacer valer el derecho en cada testimonio a calificar.
- OCTAVA.-** Al momento de realizar una inscripción esta debe ser hecha con la mayor claridad posible, ya que se debe tomar en cuenta que en ocasiones dicha inscripción tendrá que ser interpretada por una persona que tal vez no esté familiarizada con términos registrales.
- NOVENA.-** Con la utilización del Folio Real se avanzó en nuestro Sistema Registral, ya que éste sirve para que el historial jurídico de cada finca no se disperse en libros; el sistema del Folio Real propicia mayor eficacia en nuestro Sistema Registral.
- DECIMA.-** Al realizarse una inscripción sobre un inmueble queda beneficiado el interesado, ya que su derecho sobre el bien inmueble está protegido; el Gobierno también se beneficia, ya que podrá controlar el cobro de impuestos prediales.

B I B L I O G R A F I A

- ALVAREZ CAPEROCHIPI, JOSE ANTONIO Derecho Inmobiliario Regis -
tral, Ed. Civitas S.A., Madrid, 1986.
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS Derecho Notarial y Derecho Registral,
Ed. Porrúa, S.A., México, 1981.
- CASTRO MARROQUIN, MARTIN Derecho de Registro y su Organización
Ed. Porrúa, S.A., México, 1962.
- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO Procedimiento Registral, Ed. Porrúa, -
S.A., México, 1979.
- DE COSSIO Y CORRAL, ALFONSO Lecciones de Derecho Hipotecario, -
Ed. Porrúa, S.A., México, 1981.
- DIAZ GONZALEZ, CARMELO Iniciación a los Estudios de Derecho
Hipotecario, Ed. Porrúa, S.A., México
1979.
- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO El Derecho Privado Romano, Ed. Es-
finge, S.A., México, 1983.
- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO Introducción al Estudio del Derecho -
Ed. Porrúa, S.A., México, 1977.
- GONZALEZ URIBE, HECTOR Teoría Política, Ed. Porrúa, S.A., Mé-
xico, 1962.

- MARIN PEREZ, PASCUAL Derecho de Obligaciones y Contratos, Ed.-
Tecnos de Madrid, México, 1979.
- NUÑEZ LAGOS, RAFAEL Tercero y Fraude en el Registro Público -
de la Propiedad, Ed. Porrúa, S.A., México
1979.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO Derecho Notarial, Ed. -
Porrúa, S.A., México, 1981.
- PEREZ LASALA, JOSE LUIS Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Po
rrúa, S.A., México, 1979.
- ROCA SASTRE, RAMON Ma. Derecho Hipotecario, Ed. Porrúa, S.A., -
México, 1945.
- SANCHEZ MEDAL, RAMON El Nuevo Registro Público de la Propiedad
Ed. Porrúa, S.A., México, 1979.
- VENTURA SILVA, SABINO Derecho Romano, Ed. Porrúa, S.A., México
1975.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
- 3.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DIS-
TRITO FEDERAL.