



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARACÓN

134
91

ASPECTOS JURIDICOS Y PRACTICOS DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA: ROBERTO FALCON CHAVEZ

ASESOR: LIC. OSCAR ARTURO REYES
ARMENDARIZ

MEXICO 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.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi Dios por darme la vida y permitirme llegar hasta este momento.

A mi madre: Doña Elisa Chavez Morales Vda. de Falcón, quien supo darme las bases de la vida y con su amor, apoyo y consejos, he llegado a realizar una de mis más grandes metas, la cual constituye la herencia más valiosa que pudiera recibir.

En memoria a mi padre: Don Fidencio Falcón Rosales y mi tío Roberto Falcón Rosales, de una manera muy especial.

A mis queridos hermanos Jaime, Ana María, Luz María, Elisa, Carlos y por último de una manera muy especial a mi hermano Juan Manuel y su esposa Teresa Sánchez, por sus valiosas enseñanzas y su apoyo incondicional. Mil gracias.

A mi esposa: Ma. Bertha, por su incansable voluntad, siendo el mecanismo impulsor de mis aspiraciones, demostrándome siempre su incondicional comprensión.

A Roberto, Enrique y Ma. Fernanda, mis hijos, que me han permitido realizarme como padre, quienes han sido la responsabilidad más afortunada que me ha encomendado Dios.

Al Lic. Oscar Arturo Reyes Armendariz, mi maestro y asesor, a quien admiro y respeto, ya que gracias a su apoyo, se concretó este trabajo.

Al Lic. Arturo Castro Palacios, quien me dió su apoyo, paciencia, comprensión y colaboración desinteresada para la realización de este trabajo.

A mi querido amigo: Lic. Enrique Almanza Pedraza, por nuestra amistad que nos ha mantenido unidos y por el apoyo que siempre me ha brindado.

A mi querido amigo: Lic. Santiago Javier Covarrubias y González, por su apoyo y orientación para mi desarrollo profesional y por nuestra amistad que nos mantiene unidos.

A mi querido amigo: Lic. Alfredo Gabriel Miranda Solano, ya que su ejemplo profesional es un compromiso a seguir y mil gracias por que sin su colaboración no se habría concretado este trabajo.

A mis amigos: Lic. Alejandro Campos Borges y Contador Público Rafael Miranda Solano, por la gran amistad que me han demostrado a cada momento.

A nuestra bien querida "Alma Mater" la Facultad de Derecho, quien tiene en sus aulas a mis queridos maestros, a quienes agradezco infinitamente por sus conocimientos.

I N D I C E

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

Roma, Alemania, Francia, España y México.

C A P I T U L O II

SISTEMAS REGISTRALES

- A.- Sistema sustantivo o acta torrens. B.- Sistema constitutivo y derecho germánico. C.- Sistema declarativo.

C A P I T U L O III

PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU UTILIDAD
EL CONOCIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

- A.- Publicidad. B.- Inscripción. C.- Consentimiento. D.- Tracto sucesivo. E.- Legalidad. F.- Tercero registral. G.- Utilidad que proporcionan los principios registrales mencionados en la práctica registral.

C A P I T U L O IV

REGISTROS QUE INTEGRAN EL SISTEMA REGISTRAL
EN EL DISTRITO FEDERAL

- A.- Registro Mobiliario. B.- Registro Inmobiliario. C.- Registro de Personas Morales. D.- Registro de Comercio. E.- Consideraciones prácticas para la utilidad de sistemas registrales. F.- Conclusiones. Bibliografía.

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

A fin de analizar en el estudio de la "forma", es necesario conocer ampliamente, tanto las partes que intervienen en su estructura, como el funcionario que en nuestro país se encarga de dar nacimiento al documento, su redacción y todos los elementos intrínsecos y extrínsecos.

Ese funcionario o fedatario, es conocido también como notario público.

De ahí que haremos un breve estudio de las funciones que dicho funcionario desempeña en nuestro país, como lo manifiesta en su obra el maestro Don Luis Carral y de Teresa "Derecho Notarial y Derecho Registral"; es necesario valorar ampliamente la función del notario. (1)

Como podemos observar dentro de ésta explicación, la función notarial, la cual realiza el notario público, es muy importante, ya que lleva una estrecha relación con la función registral.

El notario público es un funcionario, el cual, a través de la fe pública, da autenticidad a los documentos que ante su fe pasan y que después el funcionario registral, a través de un minucioso estudio, procede a llevar a cabo la inscripción, previamente manifestando éste que se ha cumplido con todos sus requisitos legales y todos los principios registrales que de esa función registral procedan.

A continuación haremos una reflexión de como se lleva a cabo la función notarial y su importancia dentro de la sociedad, así como de la función registral.

- (1) Luis Carral y de Teresa
Derecho Notarial y Derecho Registral
Editorial Libros de México, S.A.
Primera Edición. 1965

JUSTIFICACION DE SU EXISTENCIA.- Cuando el hombre que ejerce el notariado no tiene amor por su profesión, en vez de dignificar ésta, la envilece; y como en el pasado se han dado muchos casos de ineptos y de mercenarios de la profesión, se explican los retratos de notarios indignos, mezquinos e ignorantes, presentados por maestros de la talla de Moliere, de Quevedo y de tantos otros. Pero de un simple arte empírico que fue, el notariado se ha transformado en una ciencia que poseen y que viven profesionalmente juristas que dedican su vida y esfuerzos a superarse y a honrar esa profesión.

Como es natural, los que estudian el notariado son notarios, y en consecuencia son éstos los que ensalzan sus virtudes. Pero no hay que olvidar que figuras de primerísima magnitud en el campo del Derecho Universal, y que no son notarios, como FRANCESCO CARNELUTTI en Italia y JOSE CASTAN TOBEÑAS en España, han dicho del notariado y de la naturaleza de su función, lo que muchos notarios, por modestia, no habrían osado afirmar. Quiero dejar asentado, además, que lo que se diga aquí, en el sentido de lo que es o debe ser un notario, representará un anhelo, un ideal, de lo que en concepto del autor debe ser, aunque por desgracia él esté muy lejos de alcanzar esa perfección. (2)

Veámos cuál es la justificación de la existencia del notariado. Ha sido tan crasa la ignorancia en México con relación al Derecho Notarial, que no pocas personas y aún abogados, han osado despreciar a la Institución Notarial. Todavía hay quienes afirman que el notario es un simple autenticador de firmas, un "firmón", que después de estampar un sello tiende la mano para recibir una retribución que no se justifica. ¿Qué otra cosa es eso sino ignorancia? La labor del notario, bien entendida y bien desempeñada, constituye un

(2) Luis Carral y de Teresa

Ibidem, pág. 9 y 13.

verdadero apostolado y puede asegurarse que sin notarios competentes y honorables, muchísimas personas, pero especialmente de humilde condición, serían víctimas diarias del abuso y del engaño.

Muy por el contrario, el notariado es una institución nobilísima e indispensable. No decimos que sea indispensable por esencia, ni siquiera por naturaleza, pues se podría imaginar una sociedad sin notariado, como naturalmente ha existido y aún existe en algunas partes del mundo, aunque escasas.

Lo que sí puede afirmarse, es que no existe un estado de civilización avanzada, que no tenga un notariado, cualesquiera que sean su tipo o sus características. No cabe duda que en nuestra mente no puede surgir espontáneamente la necesidad de un medio para lograr un fin, si previamente no tenemos la conciencia de que queremos lograr ese fin. Nadie tiene que probar que los hombres tienen relaciones de interdependencia económica entre sí, o sea, que celebran a cada instante, y a veces aún inconscientemente, actos jurídicos, de los que derivan obligaciones y derechos recíprocos. Pues bien, cuando el acto consiste y sobre todo en un principio consistía en un simple trueque, en que se tomaba inmediatamente posesión del bien y quedaba terminada la actividad y la relación de las partes, no hacía falta, en verdad, un sistema de notariado. Tiene que haber sido después, al darse cuenta el hombre que necesitaba lograr un fin que no podría alcanzar sin un medio adecuado, cuando se echó mano de personas especialmente capacitadas desde el punto de vista de sus conocimientos y de su responsabilidad moral, para prestar mayor garantía a las transacciones.

PERFECCION, CONSERVACION, REPRODUCCION Y FEHACENCIA DEL DOCUMENTO.- Pero si es verdad que con la escrupulosa selección de la persona que hubiera de intervenir en la redacción de los contratos, se logró o por lo menos se buscó la perfección del documento, al poco tiempo se notó que ello era insuficiente, pues otro peligro consistía en la posibilidad de alteración del

documento, con la intención de variar los derechos de una destrucción total del mismo documento. La exigencia, pues, de que el acto constara por escrito, fue la primordial, que ya le da al acto una característica de perdurabilidad que es el primer paso hacia la seguridad; pero resultaba que si el documento quedaba únicamente en manos de una de las partes, ésta podría alterarlo en su beneficio, o destruirlo. Entonces se pensó en expedir copias iguales, para que quedaran en poder de cada parte. Más tarde, con el sistema del A, B, C, se expidió una copia más para que quedara en poder del que había intervenido como escribano; y como eso todavía era insuficiente para llenar las necesidades de las transacciones, se pensó en la posible reproducción de las copias.

NECESIDAD DE INVESTIR A UNA PERSONA DE FE PUBLICA.- Nace entonces, también por la necesidad de lograr un fin, y como un medio para lograrlo, la idea de investigar a una persona de fe pública. Para que el acto sea autorizado por un determinado funcionario y no por cualquiera, se exige que éste, a quien se inviste del poder de dar fe, reúna determinados requisitos de honorabilidad, preparación y competencia indispensables para que el acto jurídico sea lo más perfecto humanamente posible, desde su nacimiento hasta su autorización y a un registro definitivo. (3)

EL DERECHO NOTARIAL COMO RAMA DEL DERECHO.- El Derecho es uno; lo que no quiere decir que sea simple, esto es, que carezca de partes diferenciables por su contenido. De ahí las divisiones tradicionales en Derecho Público y Privado y las subdivisiones de estas ramas en otras secundarias. Ahora bien, dentro de la unidad total del derecho positivo ¿cabe una rama notarial, como la comercial, la penal, o la administrativa?

(3) Carral y de Teresa Luis
Ibíd., pág. 13.

Hay tres hechos innegables:

- a).- Existe una función pública notarial.
- b).- Existe el instrumento público.
- c).- Existe una legislación notarial, esto es, la que regula la función y los instrumentos públicos notariales.

a).- EXISTENCIA DE UNA FUNCION PUBLICA NOTARIAL.- Es sabido que el Derecho Administrativo comprende la organización de todos los servicios públicos del Estado. Sin embargo, hay dos de ellos que, históricamente al menos, han quedado fuera del Derecho Administrativo, y son los servicios de "Justicia" y de "Fe Pública". El servicio de justicia pertenece al Derecho Procesal, y el segundo, a la Legislación Notarial. Aunque la organización de ambos servicios es de la competencia del Derecho Administrativo, los principios generales del Derecho Administrativo no son aplicables ni a la Justicia ni a la Fe Pública Notarial.

b).- EXISTENCIA DEL INSTRUMENTO PUBLICO.- Desde el siglo XIII, los documentos públicos autorizados por notario, se llaman instrumentos públicos, y esto equivale a decir que cualquier Código es posterior a la Ley que regula el instrumento público. Los Códigos Civiles hablan excepcionalmente de la forma de los instrumentos, pero regulan la forma de los negocios jurídicos. Si contienen, en cambio, ciertos preceptos de forma y prueba del negocio y de eficacia del instrumento; preceptos que por su naturaleza son estrictamente notariales.

c).- EXISTENCIA DE UNA LEGISLACION NOTARIAL (DERECHO OBJETIVO NOTARIAL).- De lo dicho, se concluye que existe una Legislación Notarial. Este es el hecho.

El conjunto de normas jurídicas se llama Derecho Objetivo, y éste tiene varias fuentes: la ley, la costumbre, etc. Como la Legislación es una fuente formal del Derecho Objetivo, hablar de una Legislación Notarial, equivale a hablar de Derecho Objetivo Notarial. Hay que admitir, pues, cuando menos

en este aspecto, la existencia de un "Derecho Notarial".

La existencia de un Derecho Notarial no depende de ningún código que lo formule. Algunos países tienen Código del Notariado, y no por eso en ellos existe el Derecho Notarial y en otros no. La Legislación Notarial, como Derecho Objetivo, constituye la materia del Derecho Notarial, sea que conste en códigos, o en leyes dispersas. Queda así señalada la existencia del Derecho Positivo, Objetivo y acusada la primera fuente formal del Derecho Notarial: la Legislación Notarial.

(4)

(4) Luis Carral y de Teresa
Ibídem, pág. 20 y 21.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

ROMA

ALEMANIA

FRANCIA

ESPAÑA

MEXICO

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

LA FORMA.- En su "Curso de Derecho Notarial", el señor Licenciado y Notario Público, Bernardo Pérez Fernández del Castillo, nos dice: "Que en los actos jurídicos y en los contratos, la palabra "FORMA", provoca en ocasiones confusión por tener diversas acepciones dentro de las doctrinas generales. Algunas veces se entiende por "forma" el "continente" de un acto jurídico como si fuera alguno extraño al acto mismo, otras veces se entiende por "forma" el "contenido" del acto jurídico, ya considerándolo como elemento de existencia, otras veces como elemento de validez y otras veces simplemente como un medio de prueba. (5)

Por tanto, la diversidad de acepciones de la palabra "forma", obliga a realizar algunas breves consideraciones filosóficas e históricas para precisar sus alcances.

Manifiesta el citado autor, que también frecuentemente se confunde la "forma", con los "formalismos" o "formalidades".

Que por "forma" podemos entender: "El signo o conjuntos de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato".

- (5) Derecho Notarial
Bernardo Pérez Fernández del Castillo
Editorial Porrúa, S.A. 1981, pág. 57.

Por "formalismos o formalidades", podemos entender: "El conjunto de normas establecidas por el orden jurídico o por las partes que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico y del contrato".

EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO NOTARIAL

R O M A

Tratándose de derecho registral, en el derecho romano no existió ningún medio de publicidad semejante a nuestro actual Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pero en cambio encontramos que por medio de la (mancipatio), se daba cierta publicidad a las enajenaciones, puesto que el acto consistía en un rito solemne, en virtud del cual las dos partes, el mancipans y el mancipio accipiens (transmitente y adquirente), llevaban a cabo la transmisión de la propiedad ante cinco ciudadanos que representaban al Estado y el Libripens sacerdote que pesaba el metal. Este tipo sustituía la falta de escritura, con la forma, con los gestos, con las frases solemnes entre los contratantes. (6)

Otra forma en el Derecho Romano, fue la Cessio in Jure, que consistía en que el nuevo propietario (vindicans) demandaba la cosa por vindicación ante el Magistrado, el antiguo (in jure cedens) nada ponía y el juez defería la demanda, resultaba así una reclamación ficticia que dejaba de contestar el vendedor y que producía la transmisión de la propiedad.

La in Jure Cessio y la Mancipatio, primeras formas públicas o solemnes de la transmisión de bienes entre los romanos, prueban que se conceptuaba necesario revestir de ciertas formalidades el acto para hacerlo público. Significaba por tanto, esas formas el reconocimiento del carácter público de la relación del hombre sobre las cosas; suponía también que la propiedad transmitida pre-existía en el patrimonio del transmitente y que éste tenía que desprenderse de ella en forma que pudiese ser por todos conocidas.

(6) Morrel y Terry, J. Legislación Hipotecaria
Ed. Ress, S.A. Madrid 1925, págs. 43 y 45.

A L E M A N I A

Como en los sistemas registrales tratados con anterioridad, podemos resaltar que el derecho germano en la actualidad República Federal Alemana.

La enajenación de los inmuebles comprendía, por un lado, el negocio jurídico y la transmisión de dominio, lo que nos daba como resultado que se dividiera en dos partes.

La primera de ellas, se identificaba como la gewere y la segunda como la auflassung; éstas dos formas de la transmisión de la propiedad se definían, la primera de ellas consistía en la entrega de la cosa, es decir, el enajenante da al enajenado la posesión y a su vez el primero quedaba en desposesión de la cosa; la segunda forma de transmisión de la propiedad se traducía la entrega de la cosa de una manera llamada judicial o extrajudicial que consistía en que el enajenante se desposeía de la cosa mediante una orden girada por una autoridad judicial, la que conocía del caso, a su vez, dentro de esta misma, el juez entregaba la posesión de la cosa al enajenado.

En la forma llamada extrajudicial, se refería específicamente a la enajenación de la propiedad, por medio de un registro que se le denominaban registro constitutivo, en el cual quedaba plasmado el negocio jurídico.

Como podemos apreciar en las dos formas de transmisión, la legislación germana se regía de una manera similar a los demás sistemas registrales, tomando en cuenta, que era fundamental para que se realizara el negocio jurídico que se hiciera la relación de los dos aspectos jurídicos antes mencionados y como consecuencia se realizara la ya llamada transmisión de propiedad.

Cabe resaltar también que los dos aspectos de transmisión arriba mencionados, se contemplan en la actualidad, ya que en base a ellos se derivan los principios registrales como una forma de hacer cumplir lo establecido en el negocio jurídico; de igual manera se contempla la transmisión de propiedad por

orden judicial o extrajudicial y ésta se dá cuando el enajenante o el enajenado se convierte en materia judicial en actor y demandado y a través de ésa instancia hacen valer su derecho por lo que respecta al negocio jurídico (cuando se trata de un bien inmueble o un contrato de compraventa). También se dá en la actualidad la forma judicial o extrajudicial, en lo que se refiere a los derechos reales (hipoteca), ya que si bien no se transmite la propiedad directamente por medio de otra instancia llamada juicio hipotecario, el actor puede hacer valer su derecho sobre el demandado, para que éste cumpla con su obligación, tratándose de un bien inmueble, le sea éste adjudicado por la autoridad que conoce del caso.

Las formas de transmitir la propiedad arriba citadas, se inscriben en el folio real, tratándose de la transmisión de un inmueble se correrá la nota en el apartado de inscripciones de propiedad, donde se harán constar la descripción del inmueble, así como los datos del comprador, el vendedor, el precio motivo de la enajenación y generales de los mismos otorgantes; por lo que respecta a la forma judicial o extrajudicial, se anotará en el apartado de gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio. Como podemos observar en los sistemas registrales relacionados, podemos deducir que en todos siempre existía el negocio jurídico, relacionados con la entrega de la cosa de un consentimiento entre ambas partes, para poder efectuar la transmisión de la propiedad.

FRANCIA

Para poder aplicar el Derecho en el país de Francia, tenemos que manifestar que en aquella época se manejaban dos influencias: la feudal y la monárquica.

El tiempo feudal se hacía notoria la influencia germánica, que manifestaba la forma de transmitir la propiedad, a través de la Gewere y Auflassung.

El monárquico se inclinó por el Derecho Romano, que se realizaba a través de la traditio, que tenía como característica del tiempo y el lugar.

El código francés o Napoleón, no manejaba ninguna excepción respecto de los asientos registrales, que se llevaban en el Registro Público de la Propiedad, ya que se manejaba el folio personal en el cual se realizaban cuando se trataba de actos traslativos de dominio, la total redacción integral del documento.

Cuando se llevaban a cabo actas de hipotecas, el sistema se realizaba a través del folio personal.

Concluyendo el aspecto histórico de Francia, podemos manifestar que el gobierno francés, llevaba a cabo el uso del folio personal (Hipotecas).

Se mantuvo el principio de inoponibilidad a aquellas actas que se inscribieran frente a terceros que no tuvieran parte.

Y en cuanto al Registro Público de la Propiedad, éste dependería única y exclusivamente del Ministerio de Hacienda, para efectos tributarios.

E S P A Ñ A

En España en el fuero juzgo, no se hace mención especial de los bienes raíces en conexión con la garantía hipotecaria, en cuanto al fuero viejo, ya se menciona la hipoteca como forma especial de garantía real y en el fuero real se establece una hipoteca tácita en favor del rey, sobre todos los bienes de sus súbditos, en los partidos se desconoce la distinción entre Prenda e Hipoteca y al igual que en el Derecho Romano, tiene el mismo defecto de falta de publicidad, provocando innumerables fraudes. Pero en el año de 1539, por Real Cédula de Carlos I y la Reyna Doña Juana, se reconoce a la hipoteca con sus caracteres distintivos. Lo importante de ésta cédula consiste, para nuestro estudio, en haber establecido el registro de hipotecas como requisito no solamente probatorio de las mismas, sino constitutivo de la hipoteca; como nota característica, encontramos que tal requisito no es público, pues tan solo permite al comprador, exigir al vendedor el certificado de libertad de gravámenes de la finca. Con todos los aspectos apuntados, ésta tiene el mérito de haber sido la primera que establecía un sistema de registro, cosa que no había existido hasta esa fecha.

Después de expedida esta cédula, el año de 1558, en la vecindad de Valladolid, se expidió por Don Felipe II, una ley semejante (Ley I título 16, libro 10), y más tarde, en 1713, (Ley II del mismo título y libro), se ponía en vigor la ley anterior por Felipe V.

Pero de todos estos beneficios que con esta ley se pudieran haber alcanzado, no se realizó ninguno de ellos, en virtud de que no fue de observancia general, y los jueces daban crédito a los contratos de hipoteca, aún cuando no se hubiere cumplido con la formalidad de su registro, argumentando frecuentemente la pérdida del libro en que se había hecho tal inscripción.

Para editar tales anomalías, Carlos III, el 31 de enero de 1768, ordenó que el libro de registro fuera empastado y

forrado, debiendo haber tantos libros, cuantos fueran los pueblos que cayeran bajo la jurisdicción del escribano, ya que confiere la guarda de dichos libros a los escribanos del ayuntamiento, cabecera del Distrito, al mismo tiempo, fija los plazos para hacer las inscripciones, señalando seis días en el caso de haberse acordado en la cabecera de la jurisdicción, y un mes si se otorgaban en algunos de los pueblos del partido, los asientos deberían hacerse por orden de fecha, debiendo presentarse primera copia del instrumento que diera el escribano ante quien se hubiera celebrado el acto; esta disputa prevee los casos de pérdida del documento, puesto en tal caso se sacaría otra copia con autorización del juez competente, expresándolo en la inscripción, así: la fecha del documento, las generales del otorgante, la calidad del contrato, ya se tratará de venta, hipoteca, fianza o cualquier otro gravámen; la especificación de los bienes raíces, materia del contrato con expresión de sus nombres, superficies y colindancias, eran los datos que deberían anotarse en los libros respectivos, por el escribano del ayuntamiento, quien tenía también por obligación, llevar un índice por orden alfabético de las inscripciones, por los nombres de los que imponían los gravámenes, anotando los bienes gravados; su nombre y lugar donde estuvieran ubicados, así como el folio del Registro en que hizo la inscripción.

Con el fin de conservar los datos del registro, se exigió a los escribanos de cada lugar, mandar al corregidor o alcalde mayor del partido, una matrícula de los instrumentos, de que constaba su protocolo, para poder saber si había dejado de registrarse algún documento de los exigidos por la ley. Estos datos debían ser rendidos cada año. Asimismo, para conservar los libros de registro, se ordenó que debería guardarse en las cosas capitulares, bajo la responsiva del escribano del Ayuntamiento, de los Municipios de Justicia y del Reglamento.

Nuevas legislaciones vinieron a derogar las anteriores cédulas registrales, y es así como el 31 de diciembre de 1920,

se crea el impuesto de hipotecas, modificando al del 23 de mayo de 1845 y otorgándole a la inscripción, un carácter obligatorio con finalidades fiscales.

En 1861, se dicta la ley hipotecaria, inspirada fundamentalmente en la legislación germana y que fue reformada por la ley de 1909.

El 30 de diciembre de 1994, se dictó una nueva ley reformadora que fue derogada por la ley del 8 de febrero de 1946, que rige en la actualidad. (7)

(7) Lozano José María, Derecho Hipotecario. Comparado, Ed. J. M. Aguilar Ortiz. México, 1873, pág. 14.

M E X I C O

La evolución histórica del Derecho Notarial y Registral en México, podemos dividirla en cinco grandes épocas o etapas.

- I. LA EPOCA PRECORTESIANA O PRECOLONIAL
- II. LA EPOCA DE LA CONQUISTA
- III. LA EPOCA COLONIAL
- IV. LA EPOCA DEL MEXICO INDEPENDIENTE
- V. LA EPOCA DE LA REPUBLICA HASTA LA EPOCA ACTUAL

I.- LA EPOCA PRECORTESIANA O EPOCA PRECOLONIA.- Los pueblos que habitaban la altiplanicie mexicana, eran pueblos que no contaban con un alfabeto, su escritura era ideográfica, por medio de la cual hacían constar toda clase de acontecimientos.

Señala el señor Licenciado y Notario Público Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro de Derecho Notarial, que entre los pueblos que habitaron lo que hoy constituye la República Mexicana, destacaba el Azteca, que por ser un pueblo de conquistadores y dominadores, impuso a los demás su sistema de vida.

En el territorio de la gran Tenochtitlán, fundada por los Aztecas, no existieron en realidad notarios o escribanos con el sentido que los conocemos en la época contemporánea, pero existió un artesano que al estilo de los escribas egipcios, tenía la función de dejar constancias de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas.

Este artesano que tenía que dar en pocos signos lo esencial de un hecho, plasmaba con singular sencillez y severidad, los nombres de lugares o personas, según lo describe Angel María Garibay, en su historia de literatura Náhuatl.

Este artesano llamado "Tlacuilo", es lo más parecido a los fedatarios actuales.

II.- EPOCA DE LA CONQUISTA.- La época de la conquista inicia con el descubrimiento de América, por el marino genovés Cristóbal Colón, el 12 de octubre de 1492, ya que al decir de los historiadores, dentro de la tripulación que acompañaba a Colón, se encontraba un escribano Rodrigo de Escobedo, quien debería llevar el diario de la expedición y el registro de las mercancías y de los hechos sobresalientes.

Ya durante la conquista, los escribanos como fedatarios dejaron constancia escrita de la fundación de las ciudades y de la creación de instituciones, así como de los asuntos tratados en los cabildos y de los hechos relevantes para la historia de esa época.

III.- LA EPOCA COLONIAL.- En el México Colonial, la función de fedatarios se ejerció por escribanos que eran nombrados por el rey desde España, aunque provisionalmente eran nombrados por el Virrey.

Los gobernadores, alcaldes o los cabildos.

El nombramiento de estos escribanos, recaía en súbditos peninsulares, aunque paulatinamente el nombramiento fue recayendo en criollos.

EL OFICIO DE HIPOTECAS.- Una mención importante es destacar que el antecedente histórico de nuestro actual Registro Público de la Propiedad, es el antiguo oficio de hipoteca, que fue creado a petición de las cortes de Madrid en 1528.

IV.- LA EPOCA DEL MEXICO INDEPENDIENTE.- A partir de la declaración de independencia declarada la noche del 15 de septiembre de 1810 y consumada el 21 de septiembre de 1821, entró en vigor aunque sea en forma precaria la constitución de Cadiz.

V.- LA EPOCA DE LA REPUBLICA HASTA LA EPOCA ACTUAL.

Durante la época de la República, hasta llegar a la época actual, se reguló de manera diversa el oficio de escribanos, hasta llegar a conocer al notario público actual, como se describe en el artículo diez de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. (8)

(8) Bernardo Pérez Fernández del Castillo
Ibidem, capítulo I, pág. 1 a 56.

C A P I T U L O I I

SISTEMAS REGISTRALES

A.- SISTEMA SUSTANTIVO O ACTA TORRENS

B.- SISTEMA CONSTITUTIVO Y DERECHO GERMANICO

C.- SISTEMA DECLARATIVO

C A P I T U L O I I

S I S T E M A S R E G I S T R A L E S

Como lo manifiesta el maestro Ramón Sánchez Medal, en su obra "El nuevo Registro Público de la Propiedad". (9)

Tres son los principales sistemas de registro: el sistema germánico, el sistema francés, y el sistema australiano o del acta Torrens; pero todos ellos tienen como propósito común dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces, ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad y la desconfianza que existía en el Derecho romano y que subsistió muchos siglos después en el mundo, demeritaba considerablemente el valor de los bienes raíces y originaba la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.

a) SISTEMA SUSTANTIVO O ACTA TORRENS.- En siglos anteriores a nuestro continente, el acta torrens dominó el sistema vigente del cual podemos decir que a través de los años y concretamente podemos decir que el predominio de este sistema se llevó a cabo en Australia en el año de 1858 y lo podemos denominar como acta torrens o procedimiento sustantivo en virtud de que, para que éste se llevara a cabo, tenían que acontecer un procedimiento que resultaría muy importante para la vida jurídica en la cuestión registral.

(9) Sánchez Medal Ramón.

El nuevo Registro Público de la Propiedad.

Pág. 6 S.E.

Distribuido por Edit. Porrúa, S.A.

México, D.F.

El procedimiento al que nos vamos a evocar en este momento, se deriva de que aquella transmisión de dominio o inmatriculación de un bien inmueble, tendría que llevarse a cabo a darle formalidad a través de una institución denominada anterior y actualmente Registro Público de la Propiedad, en la cual tenía que inscribirse todo aquello que derivara de una transmisión de dominio, para que ésta surtiera todos sus efectos reales sin necesidad de hacer una inscripción declarativa.

El Registro Público de la Propiedad de ese bien inmueble se traduce en un presupuesto de eficacia, es decir, se asientan las declaraciones de voluntad que por sí mismas, producen la eficacia contra terceros (sistema declarativo). La inscripción sustantiva, podemos manifestarla como el máximo de eficacia que se atribuye a dicha inscripción, es decir, las inscripciones sustantivas que refiriéndonos al sistema australiano, existen y existirán dentro de los demás sistemas registrales (sistema alemán) y podemos decir que donde se acepte o se consienta la inscripción sustantiva, debemos manifestar claramente que debe afirmarse, que sin registro no existe el derecho.

Cabe señalar que el aspecto sustantivo es muy importante en la materia registral, importante en cuanto que es la forma o elemento esencial o de existencia que pueda darse para la transmisión de la propiedad o inmatriculación de ésta. Podemos manifestar que en el derecho actual existen algunas discrepancias en cuanto a que el sistema pueda ser sustantivo o declarativo.

Podemos decir, que hoy en día, la hipoteca puede quedar debidamente constituida, hablando en cuestión de que el acto por sí sólo ha quedado plasmado en un acta notarial, pero que carece del elemento sustantivo que como hemos citado en innumerables ocasiones, debe de registrarse para que de esa forma quede válidamente constituido, es decir, que surta todos

sus efectos contra acreedores y terceros registrales.

Concluyendo, debemos decir, que la ley manifiesta conforme a sus preceptos, que éstos deben de registrarse, tomando en consideración su eficacia, contra quien los constituye o contra terceros.

b) SISTEMA CONSTITUTIVO O DERECHO GERMANICO.- El sistema constitutivo o diferencia del sustantivo, el cual como ya mencionamos, requiere de que su inscripción surta todos los efectos sin necesidad de un acuerdo de transferencia.

La inscripción declarativa, como se ha manifestado a través de los sistemas registrales, es aquella que requiere o estriba en declarar la existencia del acto, es decir, la modificación, la extinción de un derecho, la transmisión de aquel acto que ya fue operado fuera del Registro Público de la Propiedad que deriva de un negocio jurídico, el cual viene a ser el título o instrumento que se presenta al Registro Público de la Propiedad, es decir, el sistema constitutivo dá vida mediante ese acto extra-registral; es decir, el que se lleva ante un fedatario público (notario) y el cual va a dar como origen la inscripción constitutiva de aquel acto en el cual se da la transferencia o extinción del derecho, sin que para que ésta razón tenga que existir un requisito inexcusable, de que este derecho quede, ya sea constituido, transferido o extinguido.

Pasando al sistema germánico, podemos manifestar que en dicho registro se utiliza el folio real; el folio real es aquel que se puede dominar como en que cada finca puede poseer

su propia hoja. Podemos decir que el folio real viene a ser un cuaderno en el cual se van a inscribir todos y cada uno de los actos que se deriven de alguna obligación personal, respecto del inmueble, al cual dicho folio está destinado.

En su primera parte deberán de inscribirse todas y cada una de aquellas inscripciones, en la cual la finca tenga algún acto en el cual la propiedad cambie de propietario (compraventa, donación, inmatriculación, cesión o adquisición por sucesión testamentaria-adjudicación); en su segunda parte deberán de inscribirse todos y cada uno de aquellos gravámenes que el titular de la finca o poseedor realicen para limitar la transmisión de la propiedad, es decir (hipoteca, embargos).

En su tercera parte, deberán de inscribirse todas aquellas anotaciones que deriven de hipotecas o aquellos actos que limiten la libre transmisión de la propiedad; en este orden de ideas, podemos manifestar que primeramente para que el instrumento público pueda ser inscrito ante la autoridad, éste deberá de ser primeramente solicitado a través de algún procedimiento o a petición de parte; en segundo, podemos manifestar que la inscripción debe de realizarse a través del consentimiento, para que éste último pueda dar lugar a lo arriba mencionado y que se le conoce como elemento constitutivo, el cual viene a manifestarse como una modificación real del negocio jurídico. Para redondear lo antes manifestado, podemos decir, que la inscripción viene a ser plenamente eficaz en cuanto a que cualquier adquirente de buena fe, se convierta en un verdadero titular registral, ya sea como un acto, en el cual cualquier negocio extra-registral, pueda darse en una realidad jurídica; ésto último viene a darnos como conclusión, que la protección registral, como lo manifiesta el sistema alemán, no se extiende, ni se circunstancia, es decir, si una finca como objeto materia, se manifiesta como tal, no podrá discreparse en cuanto a los que ellos la contratan, es decir, si una finca tiene menor superficie de la que se asienta en dicho folio

real, ésta no tendrá ningún efecto contrario a los contratantes (si uno de los contratantes comprare una finca con cuarenta metros y en el registro se registrare con sesenta metros, ésto no constituiría para ninguno de los contratantes perjuicio alguno.)

c) SISTEMA DECLARATIVO.- Podemos manifestar a través de los sistemas mencionados, que el sistema declarativo viene a ser el enlace definitivo de aquél negocio jurídico, del cual se deriva la transmisión de algún bien inmueble, es decir, el efecto declarativo se manifiesta en que registrado el acto jurídico, de inmediato surte sus efectos jurídicos contra terceros, es decir, cuando el negocio jurídico es plenamente válido, independientemente de que sea sometido o no a determinados seguimientos jurídicos registrales, en caso de que éste acto haya sido debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, nos da como resultado, que éste tenga publicidad en cuanto a el derecho de terceros y en términos de ley, para que surta sus efectos ante los ya mencionados y los que de ellos derive.

Específicamente podemos manifestar que cuando existe un acto en el que se transmite la propiedad, estando el bien hipotecado, el registrador o encargado de la calificación del instrumento que contiene el negocio jurídico, deberá manifestar que dicho inmueble se encuentra limitado en su cuestión de dominio, para poder ser transferido, lo cual, se viene a manifestar en lo que más adelante será tema de discusión, que viene a ser el principio registral de publicidad, en el cual el registrador, deberá de manifestar la denegación de dicho documento, en virtud de que se encuentra sujeto a alguna limitación de dominio y por el cual, el acto principal de transmisión, no se puede efectuar.

Remitiéndonos al precepto arriba citado como publicidad en el sistema germánico, se manifestaba en cuanto que, aquellos documentos unánimemente aceptados, sufren en cuanto a

su subsistencia, gravísimas derogaciones y excepciones en cuanto a los efectos registrales; como ya se dijo, la inscripción es constitutiva en cuanto a que lo inscrito sí existe, pero que no surte sus efectos contra terceros, si no se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Lo que nos dá como conclusión, que los adquirentes de buena fe, deben de ser protegidos contra terceros, lo que nos viene a manifestar como lo que hoy se conoce como efecto de prelación registral, el cual se traduce jurídicamente en aquella protección que se le dá a aquél que adquiere de buena fe (también a un tercero de buena fe). (10)

- (10) Pérez Lasala José Luis.
Derecho Inmobiliario Registral
Editorial Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1965. pág. 152

C A P I T U L O I I I

PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU UTILIDAD
EL CONOCIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

- A.- PUBLICIDAD
- B.- INSCRIPCION
- C.- CONSENTIMIENTO
- D.- TRACTO SUCESIVO
- E.- LEGALIDAD
- F.- TERCERO REGISTRAL
- G.- UTILIDAD QUE PROPORCIONAN LOS PRINCIPIOS
REGISTRALES MENCIONADOS EN LA PRACTICA REGISTRAL

C A P I T U L O I I I

PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU UTILIDAD
EL CONOCIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Estamos convencidos que el estudio de los principios registrales, debería hacerse dentro del capítulo que estudia los elementos del contrato, y especialmente dentro de los elementos de validez. Más aún, debería de iniciarse una reforma dentro de los planes de estudios de las escuelas y facultades de derecho, para que dentro de los cursos de Derecho Notarial y Registral, se estudiara en un solo curso todo lo relativo a la forma, elementos de validez, capacidades de goce y de ejercicio, relacionándolas con los principios registrales, de tal manera que los estudiantes de derecho al inicio de su actividad profesional, tuvieran una visión de conjunto de una materia que es tan importante para la actividad comercial y el tráfico mercantil, como es el Derecho Registral Inmobiliario.

El estudio de los principios registrales, también va íntimamente relacionado con el procedimiento registral, los primeros son el sustento del segundo. El conocimiento cabal y preciso de los principios registrales, redundará en un eficaz y ágil procedimiento registral y en mucho ayudará en la consecución de la seguridad en el tráfico inmobiliario.

Las disposiciones legales de nuestro Código Civil que regulan el Registro Público, son el fundamento de los principios registrales, y como lo hemos manifestado, su conocimiento y aplicación correcto implica el conocimiento de ellos.

Como lo manifiesta el señor Licenciado y Notario Público Don Luis Carral y de Teresa, en su obra de Derecho Notarial y Registral: (11) "Los preceptos que regulan en Registro Público,

(11) Carral y de Teresa Luis.

Ibidem, pág. 241.

son un laberinto, se refieren a una materia sumamente compleja, generalmente están distribuidos en forma desordenada y producen en el jurista y estudiosos del Derecho, confusión y son causa de enredos y embrollos".

Por lo tanto, el conocimiento de los principios registrales, que no es otra cosa que el estudio exegético de dichos preceptos dispersos que nos sirven de guía y facilitan la comprensión de la materia.

Aunque tradicionalmente el estudio de los principios registrales se inicia con el análisis del principio de publicidad, por ser éste en esencia la razón de la existencia del Registro Público, considero que debiera de ser el principio de legalidad, el que ocupe el primer lugar.

En su oportunidad, trataré de justificar el por qué de esta idea. (12)

Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, o lo que es lo mismo para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra solo a través de la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones

(12) Carral y de Teresa Luis.

Ibídem, pág. 242.

anteriores, como ocurre para llevar a cabo la "probatio diabólica", le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado fiarse de lo que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble.

Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervinieron en la celebración de éstos.

Un estudio completo sobre el Registro Público de la Propiedad requeriría gran amplitud y exposición de múltiples temas; sin embargo, un exámen panorámico suficiente podría abordar al menos estos siete puntos más importantes:

1) Principales sistemas de Registro de la Propiedad; 2) trayectoria de nuestros sistemas registrales; 3) características y divisiones del nuevo folio real; 4) la inmatriculación de inmuebles sin antecedentes registrales; 5) principios fundamentales de nuestro sistema registral; 6) distintas clases de anotaciones registrales; y 7) organización administrativa de nuestro Registro.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACION REGISTRAL.- El principio de legalidad, también conocido como principio de calificación, es en mi opinión, junto con la fe pública registral, la esencia de dicha función.

La función del registrador, presupone el contar con amplios y sólidos conocimientos en materia civil, mercantil y fiscal, etc.

El conocimiento de conceptos tan importantes como: capacidad, personalidad, representación, bienes, derechos reales y personales, posesión, propiedad, prescripción y la materia de contratos son solo unos cuantos ejemplos de la amplitud de las materias que un registrador debe conocer, y esto sólo en materia civil. No está por demás insistir en lo importante que es la materia mercantil y el tráfico

inmobiliario y toda la gama de los contratos de garantía.

Es por eso que en este modesto trabajo, he querido insistir en la conveniencia de que en una función de tanta importancia para la seguridad jurídica de los bienes y derechos de las personas; el nombramiento de un registrador recaiga en personas con amplios conocimientos y sólida calidad moral.

El principio de legalidad es más que una mera revisión del documento, ya sea público o privado, o la sentencia emitida por un juez.

Es el análisis cuidadoso y exhaustivo de la esencia misma del documento desde su nacimiento, hasta su inscripción, pasando por el cumplimiento de las obligaciones fiscales y administrativas que deban cumplirse para que el documento mismo encuentre plena eficacia, al momento de entrar al tráfico mercantil y proporcionar a las partes que en ella intervinieron, plena seguridad jurídica a sus derechos.

Todos los demás principios registrales, encuentran su justificación en una eficiente calificación registral.

En resumen, conceptos tan importantes como CAPACIDAD, LEGITIMACION, EXACTITUD REGISTRAL y FE PUBLICA REGISTRAL, son quizás los de mayor trascendencia jurídica.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.- Se dice que éste es el principio registral por excelencia, ya que constituyó la función primordial del Registro Público. Se comprende que así sea, porque ya que es el medio de revelar la situación jurídica de los inmuebles.

De acuerdo con nuestro Código Civil, de las inscripciones pueden imponerse todo mundo, ya que toda persona sea o no tercero registral, tiene derecho a conocer los asientos registrales y obtener constancias relativas a los mismos.

Aunque como ya lo hemos manifestado, el sistema registral en México sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos de derechos. Es decir, lo no inscrito produce efectos solo entre los otorgantes. Aunque como lo manifiesta el maestro Ramón Sánchez Medal, en su obra antes citada. (13)

(13) Ramón Sánchez Medal.

La falta de publicidad permanente, directa y gratuita acerca de los asientos practicados en los folios del Registro se traduce en una falta de seguridad jurídica.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION.- El principio de inscripción, entendido como todo asiento hecho en el Registro Público, tiene el efecto de dar certeza y protección a los derechos inscritos. La inscripción y las constancias que de ellos se expidan, tienen fuerza probatoria plena, si se realizan por el registrador, en cumplimiento de los principios registrales en conjunto.

Este principio tiende a precisar la existencia y exactitud de los derechos sobre inmuebles.

Aunque en nuestro derecho no es obligatoria la inscripción, si es necesaria para que surta efectos "ERGA OMNES".

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O PRINCIPIO DE DETERMINACION. Intimamente ligado con el principio de inscripción, es el principio de especialidad o de determinación.

Según este principio, debe determinarse con precisión (identificarse), tanto el "objeto", como el derecho, haciendo plenamente reconocible e identificable la cosa y el sujeto titular de ese derecho.

La identificación de la cosa, plenamente debe de ser de tal manera que no pueda dar lugar a confusión, precisando la naturaleza y el titular del derecho inscrito.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- El principio de consentimiento, va íntimamente relacionado con el concepto de titular registral.

En nuestra legislación, por ejemplo en el contrato de compraventa, los efectos traslativos se producen por mero efecto del contrato, por tanto, sólo puede consentir en

trasladar el dominio sobre algo, quien es el titular. En concordancia con lo antes expresado, el registrador con fundamento en el principio de consentimiento, solo realizará la inscripción de un derecho a favor de otro, si quien pretende transmitir ese derecho es el titular y ha manifestado su consentimiento en los términos y condiciones que la ley exige.

PRINCIPIO DE TRACTO-SUCESIVO.- A este principio suele llamarse principio de continuidad o de tracto continuo. También podríamos decir que es un principio de ordenación, es decir, que una inscripción tenga su inmediato antecedente en el asiento que le precede lógicamente y cronológicamente. Como dice el licenciado y notario público Don Luis Carral y de Teresa, en su obra de Derecho Notarial y Registral (14), el principio de tracto-sucesivo, es un derivado del principio de consentimiento, ya que el titular registral queda protegido contra todo cambio en la situación del asiento registral, si no es consentido por él.

Con el principio de tracto-sucesivo, se sigue una cadena sin interrupción de las inscripciones de un titular a otro, sin sobresaltos, de tal manera que siguiendo el orden de las inscripciones, podemos conocer toda la historia completa.

PRINCIPIO DE ROGACION.- El registrador de la propiedad nunca actúa de oficio y si por el contrario lo hace a petición de parte.

Sin embargo, es pertinente aclarar que no cualquiera puede solicitar una inscripción, obviamente debe ser el titular registral, por sí o por legítimo representante o por orden de una autoridad.

(14) Carral y de Teresa Luis.

Ibidem, pág. 247

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- El principio de prioridad, pareciera tener su fundamento en el principio de que, el que es primero en tiempo, es primero en derecho, pero en realidad las cosas van más allá. Por una parte existe también el principio de que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o sobre derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, con independencia de cualquiera que sea la fecha de su adquisición.

Por otra parte, existe también el principio de que no pueden los bienes raíces, ni los derechos sobre ellos, aparecer inscritos al mismo tiempo a nombre de dos o más personas.

Prescindiendo del problema que se plantea en el contrato de compraventa, cuando ésta se realiza por el legítimo propietario a personas diversas para saber cual de esos contratos debe prevalecer, el principio de prioridad o de preferencia, se determinará por la prioridad de su inscripción, tomando en cuenta que el registro producirá sus efectos desde el día y hora que el documento se hubiere presentado.

En este caso, los efectos del principio de prioridad, son constitutivos, ya que según el Código Civil vigente en el Distrito Federal, prevalece la venta que primero se hubiera registrado, claro, teniendo en cuenta también que si se trata del segundo adquirente, éste sea de buena fe.

PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL.- El principio de tercero registral es muy importante, ya que sólo quien sea titular de un inmueble inscrito o quien tenga algún derecho sobre dicho inmueble, se considera tercero registral, y no cualquier persona que no haya intervenido.

En consecuencia, sólo a estos terceros puede perjudicar el acto o título no inscrito.

UTILIDAD QUE PROPORCIONAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

MENCIONADOS EN LA PRACTICA REGISTRAL.- La utilidad práctica del conocimiento de los principios registrales, se pone de manifiesto cuando corredores, gestores, notarios, abogados intermediarios inmobiliarios y en general, cuando cualquier interesado acude al Registro Público de la Propiedad, a realizar cualquier tipo de trámite o investigación, respecto de inmuebles, derechos reales o derechos personales, o sobre personas morales, o respecto de actuaciones judiciales, que deben surtir efectos frente a terceros, ya sea a solicitud de particulares o de alguna autoridad, y el servicio es prestado en forma eficiente, por ser realizado ese servicio por personal altamente calificado y de reconocida calidad moral y profesional.

De tal manera, que es de vital importancia para el buen funcionamiento de la actividad del Registro Público de la Propiedad, que todos los que intervienen de una manera u otra en la revisión, calificación e inscripción de todos los documentos que se presentan para su trámite al Registro Público de la Propiedad, reúnan los requisitos para que tengan plena vigencia y eficacia en el tráfico diario.

De tal manera, que el funcionario que tenga que prestar el servicio registral, deberá tener amplios y suficientes conocimientos para poder emitir una calificación, la cual deberá estar debidamente motivada y fundamentada, respecto del negocio jurídico que le haya sido asignado y así poder discernir sobre cada uno de los principios registrales establecidos en este trabajo y así pueda estar en aptitud o posibilidad de cumplir con la función registral que le ha sido encomendada.

Así de esta manera, podemos concluir que el amplio conocimiento del cual debe estar dotado el funcionario que presta el servicio registral, que de ésta manera pueda emitir en su resolución, que se han cumplimentado todos y cada uno de los principios registrales que son de vital importancia para el buen funcionamiento y prestación del buen servicio que tenga el Registro Público que prestar.

C A P I T U L O I V

REGISTROS QUE INTEGRAN EL SISTEMA REGISTRAL EN EL D.F.

- A.- REGISTRO MOBILIARIO
- B.- REGISTRO INMOBILIARIO
- C.- REGISTRO DE PERSONAS MORALES
- D.- REGISTRO DE COMERCIO
- E.- CONSIDERACIONES PRACTICAS PARA LA UTILIDAD DE
SISTEMAS REGISTRALES
- F.- CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

C A P I T U L O I V

REGISTRO QUE INTEGRAN EL SISTEMA REGISTRAL
EN EL DISTRITO FEDERAL

De acuerdo con el artículo 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el sistema registral se integra de la siguiente manera:

- I. REGISTRO MOBILIARIO
- II. REGISTRO INMOBILIARIO
- III. REGISTRO DE PERSONAS MORALES
- IV. REGISTRO DE COMERCIO O FOLIO MERCANTIL
- V. CONSIDERACIONES PRACTICAS PARA LA UTILIDAD DE SISTEMAS REGISTRALES

De conformidad con el artículo 17 del mismo reglamento, establece que los asientos se practicarán en los siguientes folios: (15)

- I. Folio Real de Inmuebles
- II. Folio Real de Muebles
- III. Folio de Personas Morales y
- IV. Folio Auxiliar

En los folios antes mencionados, se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación
- II. Anotaciones Preventivas
- III. Inscripciones
- IV. Cancelaciones

De conformidad con el mismo reglamento, LA FINCA, EL BIEN INMUEBLE y LA PERSONA MORAL, constituyen la unidad básica del folio respectivo, es decir, en el folio de cada uno de ellos, con su número y debidamente autorizado, se asentarán los datos de identificación y los actos jurídicos que sobre la unidad

(15) Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

básica (finca, bien inmueble o persona moral) se realicen. (16)

DE LOS FOLIOS

Artículo 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 incidan.

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

Artículo 22. Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

Artículo 23. La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

- I. El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD".
- II. La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza.
- III. Número registral o de matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere.
- IV. Antecedente registral.

V. Tratándose de bienes inmuebles.

- a) Descripción del mismo.
- b) Ubicación.
- c) Denominación, si la tiene.
- d) Superficie; y
- e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII. Tratándose de personas morales, deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

Artículo 24. La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador.

Artículo 25. La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Artículo 26. La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Artículo 27. Si cualquier hoja de las que integren el folio fuere insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior, en que hoja continúa.

Artículo 28. Los folios se ajustarán en todo lo

procedente a las disposiciones contenidas en este capítulo.

Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folios en libros, para lo cual se contarán con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva.

Hecha la inscripción en el folio relativo, en el cual se expresará las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

DE LOS INDICES

Artículo 29. El Registro Público llevará un Sistema de Indices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados.

Artículo 30. Los Indices a que se refiere el artículo anterior, se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I. Tratándose de inmuebles:

- a) Por nombre de la finca, si lo tuviere;
- b) Por calle, avenida o número de ubicación;
- c) Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y
- d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.

II. En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III. En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas, y

IV. Las demás que determine el Director General.

Artículo 31. La información contenida en los Indices, se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine la Dirección

General.

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

DISPOSICIONES GENERALES

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

Artículo 33. Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3005 del Código Civil, cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará.

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

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos a que se refiere la última parte del párrafo anterior, a partir de su fecha de expedición.

Artículo 35. Las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada.

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

Artículo 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.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado, el interesado no cumpliera con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento.

Artículo 37. Cuando se trate de omisiones subsanales motivada por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la

debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanado el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

Artículo 38. El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato.

Artículo 39. En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones, y
- IV. Cancelaciones.

Artículo 40. Las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: La fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo, deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido

presentados, y deberán estar rubricados por el registrador que las practique.

Artículo 41. Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, se harán en la parte tercera del Folio de Derechos Reales.

Artículo 42. Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán mediante mandamiento judicial, y contendrán:

- I. Autoridad remitente;
- II. Expediente;
- III. Naturaleza del procedimiento;
- IV. Acción deducida;
- V. Resolución a cumplimentar, y
- VI. En su caso, suerte principal y accesorios legales.

Artículo 43. En las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión o denegación de las inscripciones, se consignarán las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

Artículo 44. Las anotaciones que, conforme a la ley deban practicarse y sean relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos, los siguientes datos:

- I. La denominación de la autoridad que ordenó su otorgamiento;
- II. El nombre de la persona que la otorga;
- III. La denominación de la institución ante la que se otorgó la fianza;
- IV. Nombre de la persona a cuyo favor se constituyó la fianza;
- V. Objeto y cuantía de la fianza, y
- VI. Vigencia de la fianza otorgada.

Artículo 45. Las anotaciones previstas en la fracción VII del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán conforme al texto del decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de limitación de dominio, publicado en el Diario

Oficial de la Federación y servirá para darle publicidad a la afectación que produce el mismo.

Artículo 46. Los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordene la suspensión provisional o definitiva contendrán:

- I. El juzgado o tribunal que las haya dictado;
- II. El número de expediente y el número y fecha del oficio en que se comuniquen al Registro Público la resolución respectiva;
- III. El nombre del o de los quejosos;
- IV. La naturaleza y efecto de la suspensión;
- V. El acto reclamado;
- VI. Los nombres de los terceros perjudicados, si los hubiere;
- VII. La o las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión; y
- VIII. Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el tribunal o el juez de conocimiento.

Artículo 47. Los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.

Artículo 48. Los asientos se correlacionarán mediante numeración ordinal progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones. Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento, se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de la que cancela.

Artículo 49. Salvo los casos de inmatriculación a que se refiere el capítulo VII del título tercero del presente reglamento, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio

respectivo.

Artículo 50. Acto seguido al de la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de este último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro.

Artículo 51. Cuando un mismo título se refiere a diversas fincas o actos, y proceda la denegación del registro sólo en relación con alguno o algunos de ellos, los demás podrán asentarse a solicitud del interesado, haciendo referencia expresa a los que queden excluidos y a los motivos de ello en la nota a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 52. Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso de los demás que esté relacionados, estime que dicho asiento se practicó correctamente.

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil y 75 de este Reglamento.

Artículo 53. Cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes, se hará constar en el asiento la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por terceros si esa representación fue bastante para la validez del acto asentado.

DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 54. La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un Folio Real, para cada finca. (17)

Artículo 55. Para los efectos de este Reglamento se considera como una sola finca:

- I. La perteneciente a una sola persona comprendida dentro de unos mismos linderos;
- II. La perteneciente a varias personas en copropiedad;
- III. La edificada, que teniendo dos o más vías de acceso se identifique con números o letras diferentes, pero constituya en su interior una unidad continua; y
- IV. La edificada que, perteneciendo a un mismo dueño, tenga entradas diferentes para dar acceso a los departamentos altos y bajos.

Artículo 56. No se considerará como una sola finca:

- I. Las contiguas que, en virtud de diversas adquisiciones, llegaren a pertenecer al mismo dueño, si cada una tiene su propio Folio Real, y
- II. Las sujetas a régimen de propiedad en condominio.

Artículo 57. Cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio.

Artículo 58. Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

A los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el

(17) Reglamento del Registro Público y de Comercio del Distrito Federal.

número de los nuevos folios que resultaren.

Artículo 59. Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante orden judicial, previo pago de las contribuciones correspondientes.

No se entenderá que existe discrepancia cuando, identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Delegación del Departamento, por haberse modificado sus límites.

Artículo 60. Los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

Artículo 61. Entre los actos destinados a ocupar la parte principal del folio respectivo se consignarán:

- I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;
- II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pago de reserva;
- III. El cumplimiento de las condiciones a que se refiere las dos fracciones anteriores; y
- IV. Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado.

Artículo 62. Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo se consignarán:

- I. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;
- II. Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;
- III. La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil;
- IV. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 y 2923 del Código Civil;
- V. La constitución del patrimonio de la familia, y
- VI. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 63. Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas, se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil, con arreglo a lo siguiente:

- I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio, la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;
- II. Superficie, número, medidas y colindancias, según consta en el documento;
- III. Toda inscripción relativa a fincas en las que el suelo pertenezca a una persona y lo edificado o plantado a otra, hará referencia expresa a esa circunstancia;
- IV. La naturaleza del acto o derecho constitutivo se asentará con el nombre que se le dé en el documento, y si no tuviere ninguno, así se hará constar;

- V. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2912 del Código Civil;
- VI. Cuando se trate de derechos, la inscripción deberá contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;
- VII. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación correlativa en el folio correspondiente, mediante constancia que expidan las oficinas respectivas del Departamento;
- VIII. Los nombres propios que deban figurar en la inscripción, se consignarán literalmente, según aparezca del título respectivo, sin que esté permitido a los registradores, ni aún, por acuerdo de las partes, modificar, añadir u omitir alguno, salvo resolución judicial. También se asentará el Registro Federal de Contribuyentes, fecha de nacimiento o cualquier otro dato de identificación, cuando conste en el documento, y
- IX. Asimismo, se consignarán las limitaciones de dominio que señale el documento.

Artículo 64. Sólo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, si previamente o a la vez se registra el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo. Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativa.

Artículo 65. El titular registral de un predio podrá solicitar el asiento de lo que en él se edifique, por cualquiera de las siguientes formas:

- I. Por declaración de voluntad manifestada en escritura pública, siempre que se acredite la propiedad de la construcción;

II. Mediante información ad perpetuum, o

III. Por declaración ante notario de quien enajene o grave la finca, siempre y cuando exista un documento que acredite la propiedad de la construcción.

DEL REGISTRO MOBILIARIO

Artículo 66. En los folios del Registro Mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310, 2312, 2859 y 3069 del Código Civil.

Artículo 67. Para que una operación sobre bienes muebles sea asentable, se requiere:

I. Que recaiga sobre bienes susceptibles de identificación de manera indubitable;

II. Que los bienes estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal, y

III. Que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente:

Artículo 68. Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura si el vendedor no la entregara al comprador, sino hasta que hubiere sido totalmente pagado el precio.

Si el vendedor entrega la factura sin la anotación a que se refiere el artículo 70 de este Reglamento, cuando su precio no haya sido totalmente pagado, perderá el derecho que le da la inscripción.

La anotación de la factura, en su caso, podrá ser hecha indistintamente por el registrador o por el notario o corredor público ante quien se hubiere otorgado el contrato.

Artículo 69. Las inscripciones que se practiquen en el Registro Mobiliario, además de los datos que se indican en el artículo 3070 del Código Civil, contendrán:

- I. El lugar en donde estén o vayan a estar los muebles objeto de la operación, si consta en el contrato;
- II. El pacto de reserva de dominio, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda;
- III. En su caso, los intereses y demás condiciones del contrato;
- IV. La clase de documento en que se haya hecho constar el contrato respectivo, el fedatario que la autorice o aquel ante quien se hubiere ratificado, y
- V. La naturaleza de los muebles, su marca, modelo, serie, tipo, nombre del fabricante y, en general, todas aquellas características que sirvan para identificarlos de manera indubitable.

Artículo 70. Inscrita una operación en el Registro Mobiliario, al calce del contrato respectivo, el registrador dejará constancia de los datos de inscripción y en la factura mencionará, además de estos datos, la operación efectuada con el bien a que la misma se refiera.

En el caso en que la operación a registrar no comprenda la totalidad de bienes que ampara la factura, se acompañará copia fotostática de ésta, a fin de que, previo cotejo con el original, el registrador proceda a practicar en ambos ejemplares la anotación a que se refiere el párrafo anterior. El original de la factura, estará destinado al vendedor y la copia al comprador.

DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS MORALES

Artículo 71. En el Registro de Personas Morales se asentarán aquellas que señala el artículo 3071 del Código Civil, y que tengan su domicilio en el Distrito Federal.

Artículo 72. Las inscripciones de la constitución de fundaciones o asociaciones de beneficencia privada, además de los requisitos señalados en el artículo 3072 del Código Civil, contendrán la resolución aprobatoria de su constitución,

conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.

Artículo 73. Para los casos no previstos en este capítulo, serán aplicables a los asientos a que el mismo se refiere, las demás disposiciones de este Reglamento, en lo que fueren compatibles.

DE LA RECTIFICACION, REPOSICION Y
CANCELACION DE LOS ASIENTOS

Artículo 73. los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

Artículo 75. Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado, si este fuese correcto, o del que lo rectifique que si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.

Artículo 76. Se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.

Artículo 77. Rectificando el asiento, se rectificarán todos los que estén relacionados e incurran en el mismo error.

Artículo 78. Si el registrador se rehusare a practicar alguna rectificación por considerar que no existen los elementos suficientes para proceder a ella, turnará el oficio el asunto al área jurídica para que determine lo procedente.

Artículo 79. Procede la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

La reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

Dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada.

Artículo 80. Los folios en que consten los asientos repuestos deberán ostentar el sello de reposición.

Artículo 81. Las cancelaciones de cualquier asiento, se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivó.

Artículo 82. Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.

Artículo 83. Tratándose de cédulas hipotecarias, procede la cancelación a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó.

Artículo 84. Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

II. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.

Artículo 85. En los casos a que se refiere el capítulo III es este título, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 86. Las inscripciones relativas a venta de bienes muebles, con reserva de propiedad o condición resolutoria, caducarán a los tres años contados desde la fecha en que debió efectuarse el último pago salvo que el vendedor hubiere solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o más veces.

La caducidad a que se refiere este artículo operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá cancelar la inscripción de oficio a petición de parte o de terceros.

Artículo 87. Las notas de presentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa.

DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LOS TERMINOS

Artículo 88. Los asientos del Registro son Públicos.

Artículo 89. La Dirección General determinará las áreas y horas de acceso al público para consulta y trámite.

Artículo 90. Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

También podrán expedirse certificados de existencia o de inexistencia de asientos de cualquier clase.

Artículo 91. Al solicitarse un certificado de los asientos de una o más fincas se expresará el tiempo que deba abarcar la certificación y en ésta se harán constar todos los asientos no cancelados que aparezcan durante el lapso solicitado.

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

Artículo 93. En las certificaciones que se soliciten para hacer constar la existencias de asientos en el Registro Público, sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite expresmente.

Artículo 94. Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se trata de obtener, los bienes, personas o periodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asientos sobre cuyos contenidos debe versar el certificado, se suspenderá el trámite de las solicitudes o requerimientos referidos, notificándolo por medio de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral y a las autoridades por oficio a fin de que produzcan las aclaraciones que el caso requiera.

Artículo 95. Cuando los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles.

Artículo 96. Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción del perjudicado por aquellas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto por este Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 97. No se expedirán copias certificadas ni certificaciones, respecto del contenido de los índices.

Artículo 98. Los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Las notificaciones que procedan conforme a este Reglamento, se harán a través de la sección de la Gaceta, destinada al boletín registral.

Artículo 99. Las notificaciones contenidas en la sección de la Gaceta relativa al boletín registral, deberán expresar:

- I. El documento de que se trate, su número de entrada y el nombre del solicitante;
- II. El área que tenga a su cargo el trámite, y
- III. La determinación del registrador sobre si suspende o deniega el registro.

Artículo 100. Vario ejemplares de la sección de la Gaceta relativo al boletín registral serán colocados diariamente a la vista del público en los lugares que la Dirección General determine y permanecerán por espacio de quince días hábiles a partir de su fecha.

Artículo 101. Independientemente de lo establecido en el artículo anterior, se conservarán una o varias colecciones de boletines.

Artículo 102. Los términos previstos en este Reglamento; salvo disposiciones en contrario, se contarán por días hábiles y comenzarán a correr al día siguiente al de la publicación de la notificación o desde aquel en que se extienda la constancia de recibo si se trata de notificaciones por oficio.

Artículo 103. En caso de suspensión o denegación del servicio, si los interesados se allanan a los resultados de la calificación expresados por conducto del área jurídica, se pondrán los documentos a disposición del solicitante.

Artículo 104. En caso del artículo anterior y si a juicio del área jurídica sólo procede la suspensión del servicio, por

ser subsanables los defectos que la motivaron, el asiento y nota de presentación seguirán surtiendo sus efectos por el término de diez días hábiles a partir de aquel en que el documento haya sido puesto a disposición del interesado.

A falta de algún documento accesorio o complementario, sin que el principal salga del Registro Público, podrá suplirse la omisión, siempre que esto ocurra durante el término señalado, salvo lo dispuesto en el artículo 37 de este Reglamento.

Si el documento irregular requiere de su retiro para su enmienda, una vez corregido y reintegrado en tiempo, se continuará su trámite, conservando la fecha y número de su presentación primera.

Si vencido el plazo mencionado, el documento no fuese reintegrado al Registro Público, la nota de presentación será cancelada.

Artículo 105. Si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido.

DE LA INMATRICULACION

Artículo 106. En el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, se observarán además, las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 107. Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I. Nombre y domicilio del solicitante;
- II. Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III. Denominación del predio en caso de que la tenga;
- IV. Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y
- V. En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

Artículo 108. En el caso de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público, a través de la sección de la Gaceta, destinada al boletín registral, lo hará saber al interesado, a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, las subsane apercibido que de no hacerlo, se tendrá por no presentada la solicitud.

Artículo 109. Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, para considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes, la información respectiva.

Artículo 110. Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de inscripción, que deberá contener cuando menos:

- I. La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado.
- II. La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal.
- III. El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y
- IV. El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

Artículo 111. El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de 6 meses.

Artículo 112. Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble, mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Artículo 113. La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

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

Artículo 115. Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

Artículo 116. El Director General conocerá del 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.

Artículo 117. Si la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

Artículo 118. El mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.

DEL REGISTRO DE COMERCIO O FOLIO MERCANTIL

Dentro de la secciones que integran el R.P.P., tenemos la sección de Comercio, ésta es de vital importancia en el funcionamiento o regulación del tráfico mercantil, ya que se encarga desde el nacimiento de la persona mercantil, así como de toda su vida comercial, la cual inicia desde su constitución, modificación a sus estatutos, modificación al capital, ya sea disminución o aumento, su administración, así como su representación ya sea a traves de administradores, apoderados o gerentes generales, así como todo lo relativo a la garantía de los posibles acreedores de esa persona mercantil y todo lo concerniente a su vida comercial, jurídica, hasta su liquidación o disolución, ya sea por haber concluido con el objeto social o por no haber llevado a cabo los fines para los que ésta se constituyó. La regulación o actividades a que se refiere esta sección, su regulación se verá como se transcribe a continuación:

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO

Artículo 1. El Registro Público de Comercio es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros.

Artículo 2. Para el establecimiento de los Registros Mercantiles en todo el territorio de la República, se estará a lo dispuesto por el artículo 18 del Código de Comercio en vigor. No obstante, para los efectos de este Reglamento y a falta de disposición expresa, tendrán aplicación las normas de derecho

común correspondientes a la entidad federativa en que dichos registros se localicen. (18)

DE LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO Y SUS FUNCIONES

Artículo 3. Por ministerio de la Ley, asumirá la dirección de cada Registro de Comercio la persona que tenga a su cargo la función directiva del Registro Público de la Propiedad, según la localidad de que se trate.

Artículo 4. En los lugares donde exista Registro de Comercio y, por razones de orden orgánico, éste no se ubique administrativamente a nivel de Dirección, el titular del mismo tendrá la designación que le confiera el nombramiento respectivo.

Artículo 5. En aquellas localidades en que el movimiento registral mercantil fuere de escasa significación, el encargado del Registro organizará sus actividades observando, en todo lo que sean aplicables, las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 6. Cuando así lo demanden las necesidades del servicio y en el caso de que el Registro de Comercio esté a cargo de un Director, éste podrá auxiliarse de los órganos administrativos que esté bajo su control como Director del Registro de la Propiedad, encunto ello sea compatible con las actividades de dichos órganos.

Artículo 7. Para la prestación de los servicios específicos del Registro de Comercio, el Director podrá auxiliarse, además, de uno o varios registradores y del personal administrativo que estime necesario.

Artículo 8. Cuando sean varios los Registradores, el Director podrá designar a uno de ellos para que asuma la jefatura del resto del personal y mantenga bajo su directa supervisión las labores del Registro, informando a la Dirección sobre el curso de las mismas, cada vez que fuere

necesario o para ello sea requerido.

Artículo 9. Si se presentare el caso a que se refiere el artículo anterior, corresponderá, además, al Jefe de Registradores.

I. Controlar, mediante los dispositivos previstos para el caso, el flujo de los documentos que oportunamente se le turnen para su trámite, procediendo, de inmediato, a la distribución del trabajo y vigilando el exacto cumplimiento de las normas respectivas durante toda la secuela del procedimiento.

II. Establecer el enlace con las diversas secciones o dependencias del Registro de la Propiedad, en cuanto las funciones de éstas y las del Registro de Comercio se aunen o complementen.

III. En su caso, remitir al Director, o al funcionario que éste designe, los documentos objetados por los Registradores, para que se proceda a su revisión y se resuelva sobre la procedencia o improcedencia de la suspensión o denegación del servicio; y

IV. Atender a la pronta devolución de los documentos de trámite cumplido.

Artículo 10. Corresponde al o a los Registradores de Comercio:

I. Llevar a cabo la calificación de los documentos que se presenten a registro, a cuyo efecto tendrán las atribuciones y limitaciones que les señalen este Reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias aplicables a la materia;

II. Si procediere el Registro, determinar en cantidad líquida el monto de los derechos a cubrir; y

III. Practicar o, en su caso, ordenar y vigilar que se practiquen con toda oportunidad y corrección los asientos respectivos, autorizándolos con su firma.

Artículo 11. La calificación que hagan los Registradores

de la legalidad de los títulos, se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o admitir la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercerse sobre la nulidad del título o la determinación del Registrador.

Artículo 12. Si de la sentencia ejecutoria que recayere en juicio resultare que el título fue mal calificado, el Registrador hará la inscripción o cancelará la que hubiere hecho, conforme a los términos de la ejecutoria. En el primer caso, los efectos de la prelación se retrotraerán a la fecha de presentación del título que dio lugar al incidente.

Artículo 13. El Registrador suspenderá la inscripción, cuando los defectos u omisiones del título de que se trate sean subsanables.

La suspensión no interrumpirá la prelación del título, si el defecto u omisión fueren subsanados en el término de diez días hábiles siguientes a aquel en que se notifique al interesado la determinación del Registrador.

Artículo 14. El Registrador denegará la inscripción de los documentos públicos o privados que se le presenten, cuando el acto o contrario que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse o carezca de alguno de los requisitos requeridos para su eficacia jurídica; cuando esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o cuando el documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, las circunstancias que, con arreglo a la ley, deba contener la inscripción.

La denegación de la inscripción, si no fuese impugnada, o si se confirmare por resolución de autoridad competente, privará de sus efectos prelatorios al asiento de presentación, el cual será cancelado.

Artículo 15. Los Registradores y, en su caso, los empleados a su cargo, serán responsables de los daños y

perjuicios que ocasionen, en el ejercicio de sus funciones, por descuido, negligencia o incumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento y demás ordenamientos legales sobre la materia.

DE LOS PROCEDIMIENTOS

DEL SISTEMA

Artículo 16. Según lo impongan las necesidades de cada oficina y el correcto ajuste de las funciones registrales, en su doble aspecto inmobiliario y mercantil, el registro de los actos de comercio podrá realizarse mediante el sistema de libros o de Folio Mercantil.

Cada volumen, si se trata de libros, o cada folio, en su caso, serán (sic serán) autorizados por el funcionario que, de acuerdo con la ley y reglamentos respectivos, deba autorizar los libros o folios del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 17. En el primero de los casos que señala el artículo anterior, los libros serán en número de tres y se denominarán: Libro Primero, Libro Segundo y Libro Tercero. Cada libro estará destinado a contener una determinada especie de actos u operaciones, según lo previsto por los artículos 31, 32, y 33 de este Reglamento y se integrará con el número (sic número) de volúmenes (sic volúmenes) que fueren necesarios, para dar cabida a los asientos respectivos.

Habrà, además, un libro de presentaciones en el que, para los efectos de la prelación, se asentaràn por riguroso orden cronológico y asignàndoles el número ordinal correspondiente, todos los documentos que ingresen al Registro de Comercio.

Artículo 18. Cada plana de los libros de registro contará con un margen apropiado para contener las anotaciones a que haya lugar; el espacio central se destinarà a las inscripciones, las cuales se numeraràn progresivamente, relacionando mediante notas marginales las relativas a una

misma empresa mercantil, buque o aeronave.

Artículo 19. Si se optase por el sistema de folios, la relación de los documentos que ingresen al Registro, así como los asientos que los mismos originen, se practicarán utilizando:

I. El Folio Diario de Entradas y Trámite.

II. El Folio Mercantil.

III. Los Folios Auxiliares que se estimen convenientes con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de la Dirección.

Artículo 20. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por Folio la hoja o conjunto de hojas destinadas a contener los asientos de presentación, y la hoja u hojas en que se practiquen las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos mercantiles que sean registrables y que estén referidos a una misma empresa, buque o aeronave, considerados, cada uno de éstos, como una entidad registral con historial jurídico propio.

Artículo 21. El Folio Diario de Entradas y Trámite, provisto de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

Artículo 22. El Folio Diario de Entradas y Trámite se formará acumulando las hojas que fueren necesarias para contener la relación de los documentos que ingresen al Registro durante una jornada de labores, debiendo estar provista cada hoja de casillas cifradas en las que deberán contener la fecha, número de entrada y demás datos necesarios para establecer la correcta sucesión e identificación de los referidos documentos, así como para reflejar los incidentes que se susciten en las diversas etapas del trámite.

Artículo 23. La primera y última hoja del Folio Diario de Entradas y Trámite deberán contener sendas razones de apertura y cierre que practicará el encargado de la recepción de los documentos, al inicio y término de las labores del día, a modo de que puedan establecerse con precisión el número y secuencia de los documentos ingresados.

Artículo 24. De una manera general y sin perjuicio de la calificación registral, la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda en el Folio Diario de Entradas y Trámite.

Artículo 25. El Folio Mercantil es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos de naturaleza mercantil que se refieran a un mismo buque, aeronave o empresa y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

De todos los folios habrá una reproducción que se obtendrá por medio del sistema que fije la Dirección, para el solo efecto de suplir pérdidas y subsanar deterioros de los originales.

Artículo 26. El Folio Mercantil consistirá en una hoja que, plegada en tres partes homólogas, resulte de proporciones adecuadas a su finalidad y fácil manejo manual o mecánico. Cada una de las partes integrantes del folio será de un distinto color que no podrá ser reemplazado por otro.

Artículo 27. La cara anterior de la primera parte del Folio Mercantil contará con espacios, separados por líneas horizontales y casillas, apropiados para contener:

- I. El rubro, según la localización de la oficina registral de que se trate;
- II. La autorización, con arreglo a lo previsto por el

artículo 16 de este Reglamento;

III. El número registral, que será progresivo e invariable;

IV. Los antecedentes registrales, en su caso; y

V. El nombre de la empresa, si lo tuviere, y el de su titular, si se trata de persona física; la razón social o denominación, en el caso de sociedades mercantiles; el nombre o marcas distintivas de los buques o aeronaves.

Artículo 28. Cada una de las partes que componen el Folio Mercantil tendrá un margen izquierdo apropiado para dar expresión abreviada a los asientos de presentación; el espacio a la derecha estará destinado a las inscripciones propiamente dichas, las cuales deberán ir seguidas de la firma del Registrador.

DE LOS DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCION

Artículo 29. Sólo se registrarán:

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

II. Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y

III. Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine.

Artículo 30. Para los efectos del artículo anterior, todo el material registrable se distribuirá en tres órdenes, cada uno de los cuales agrupará una determinada especie de actos u operaciones, con arreglo a lo dispuesto por los artículos siguientes.

Artículo 31. Corresponderán al Libro Primero o, en su caso, a la parte primera del Folio Mercantil, los asientos relativos a:

I. Matrícula de comerciantes individuales; II. Programa a que se refiere el artículo 92 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;

III. Constitución, reformas, fusión, transformación,

disolución y liquidación de sociedades mercantiles,
IV. Nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas;
V. Poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar o suscribir títulos de crédito;
VI. Buques y aeronaves con expresión de las características que señalan el artículo 21, fracción XVI, del Código de Comercio y las disposiciones aplicables de la Ley de Vías Generales de Comunicación; y
VII. Títulos acreditativos de propiedad industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate, concretándose, en este último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes a la inscripción que previamente, deberá practicarse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 32. Corresponderán al Libro Segundo o a la segunda parte del Folio Mercantil, los asientos relativos a:

- I. Emisión de obligaciones;
- II. Hipotecas industriales;
- III. Hipotecas de buques o aeronaves;
- IV. Créditos de Habilitación y Avío o Refaccionarios, en los términos del artículo 326, fracción IV, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- V. Fianzas y contrafianzas;
- VI. Contratos de comisión mercantil; y
- VII. Los demás actos o contratos inscribibles que no estén destinados a otro libro o parte del Folio Mercantil.

Artículo 33. Corresponderán al Libro Tercero o a la tercera parte del Folio Mercantil, los asientos referentes a:

- I. Declaraciones de quiebra o de ésta de suspensión de pagos; y
- II. Embargos, sentencias y providencias judiciales.

Artículo 34. Si un solo Folio fuese insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, se agregará un segundo Folio, enlazándolo al anterior mediante numeración progresiva y encabezándolo con los mismos datos que señala el

artículo 27 de este Reglamento. En el caso de que solamente una de las tres partes del Folio resultase insuficiente, bastará agregar al Folio original la parte de que se trate con el color que le corresponda.

DE LOS INDICES

Artículo 35. El número registral es la clave para la ordenación de los Folios y se localizará mediante un índice que tendrá como base los nombres, denominaciones o marcas distintivas, según se trate de personas físicas o jurídicas, buques o aeronaves.

Un método semejante se seguirá en el caso de que el Registro opere con arreglo al sistema de libros.

DE LAS CONDICIONES REQUERIDAS PARA LA PRACTICA DE LAS INSCRIPCIONES

Artículo 36. El servicio registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación del documento a inscribir. Se hará exigible petición por escrito si ésta es la regla general de la oficina registral de que se trate, o cuando la solicitud implique la realización de actos de publicidad formal.

Artículo 37. Presentado un documento para su trámite, se asentará en la primera de sus hojas útiles y, si es el caso en la solicitud respectiva, el número correspondiente en orden a la presentación; mismo número que constará en el recibo que se extienda para constancia y que, sellado por el empleado receptor, será entregado a los interesados. El retiro de los documentos se hará contra entrega del recibo respectivo o, en su defecto, contra la firma del solicitante, quien, previa identificación y bajo protesta de decir verdad manifestará haber extraviado el referido recibo.

Artículo 38. Los títulos se registrarán en los libros correspondientes, haciéndose los asientos unos a continuación

de otros sin dejar entre ellos más espacio que el necesario para la firma del encargado del Registro.

En idéntica forma se procederá para el caso de los asientos que se practiquen en el Folio Mercantil; la firma del Registrador constará inmediatamente a continuación de cada asiento.

Artículo 39. En toda inscripción se expresarán con claridad; la naturaleza del acto o contrato de que se trate y su objeto; valor, si constare, intereses, plazos, condiciones; nombre y apellidos de los intervinientes y designación del funcionario autorizante o, en su caso, de la autoridad ordenadora.

Artículo 40. Para que se proceda de oficio a la inscripción de los comerciantes individuales, en los términos del artículo 19 del Código de Comercio, deberán constar en el documento cuyo registro se pretenda, los datos relativos a la persona del comerciante, capital en giro, licencias respectivas y, en general, todos aquellos a que se refiere el artículo 21 del citado ordenamiento, en lo que este precepto contiene de aplicable al caso.

Excepción hecha de los documentos a que se refiere el párrafo anterior y del acta constitutiva de sociedades mercantiles, cualquier otro documento registrable para ser inscrito, deberá contener los datos de registro de la empresa de que se trate.

Artículo 41. Cuando se trate de empresas en cuyo haber se incluyan bienes inmuebles, se tomará razón de los datos correspondientes a la inscripción respectiva que deberá practicarse en el Registro de la Propiedad.

DE LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS

Artículo 42. Los errores en que se incurra al practicar los asientos en los libros o folios del Registro de Comercio se considerarán materiales o de concepto, de conformidad con

las normas de derecho común; debiéndose proceder a la rectificación de dichos errores con arreglo a las normas procedimentales que rijan para el Registro de la Propiedad en situaciones análogas.

DE LA PUBLICIDAD

Artículo 43. La información contenida en los libros o folios del Registro, es de carácter público y toda persona que lo solicite tendrá acceso a ella, directamente o a través de los medios técnicos de que se disponga.

Artículo 44. La información a que se refiere el artículo anterior, sólo se proporcionará durante las horas de despacho y bajo la vigilancia de la persona o personas destinadas al efecto.

Artículo 45. Los particulares que consulten los libros o folios del Registro, podrán tomar de ellos las notas que estimen convenientes y en su caso, solicitar las certificaciones respectivas.

Artículo 46. Las certificaciones pueden ser literales o concretarse a determinados contenidos de los asientos existentes en los folios o libros del Registro. También se expedirán certificaciones en el sentido de existir o no existir asientos de especie alguna o de especie determinada.

Artículo 47. Las solicitudes deberán presentarse por escrito y contener, en su caso, los antecedentes registrales y demás datos que sean necesarios para la localización de los asientos sobre los que deba versar la certificación; asimismo expresarán si el certificado respectivo debe ser literal o referirse a aspectos concretos del contenido de los asientos.

Artículo 48. Las certificaciones se referirán a los asientos de presentación, cuando la solicitud respectiva haga referencia a documentos aún no inscritos, pero ingresados ya al Registro.

Artículo 49. Si alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviera rectificado por otro, se hará mención de ambos.

Artículo 50. Las certificaciones deberán expedirse en el mismo oficio que contenga la solicitud, en hojas adicionales si el espacio fuere insuficiente, o empleando cualquier otro medio adecuado al instrumental técnico de que se disponga para el caso.

DEL RECURSO REGISTRAL

Artículo 51. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32 del Código de Comercio, en aquellos casos en que los Registradores ejerzan la función calificadora por delegación que, al efecto, les confiera el titular del Registro, este último conocerá de las inconformidades que se susciten en relación con la calificación de los documentos o la fijación de los derechos respectivos, en la forma y términos previstos por el Reglamento del Registro de la Propiedad, y resolverá lo procedente.

Si la resolución del titular del Registro confirmase la determinación suspensiva o denegatoria del Registrador, se cancelará el correspondiente asiento de presentación y el documento respectivo será puesto a disposición del interesado para que se proceda a su retiro. En caso de que la determinación del Registrador sea revocada, el documento se repondrá en el trámite, sin pérdida de la prelación adquirida por virtud del asiento de presentación.

CONSIDERACIONES PRACTICAS PARA LA UTILIDAD DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.- Tradicionalmente son tres los sistemas registrales que han servido de fundamento al Registro Público.

- A) El Sistema Germánico.
- B) El sistema Francés.
- C) El Sistema Australiano o también conocido como Acta Torrens.

Como lo hemos manifestado en el capítulo segundo, la importancia y como consecuencia la utilidad práctica en el conocimiento de los sistemas registrales, no tiene ninguna duda, porque los permite llevar a cabo plenamente la función registral, por ejemplo:

GENERALIDADES.- En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios. Corresponde aquí estudiar la función práctica que la inscripción desempeña en tales actos.

Concretaremos el estudio de dicha función a los actos de transmisión de dominio de inmuebles, pero los complementaremos con la inscripción de Personas Morales y el conocimiento de los requisitos para la inscripción de actuaciones judiciales, prescripción positiva, embargos, por ser los de mayor relevancia en la mecánica registral. Y lo dicho para ellos será de aplicación a los demás, ya que el papel de la inscripción es común para todos esos actos.

Ahora bien, para conocer la trascendencia que la inscripción tiene en el proceso enajenativo, es necesario analizar dicho proceso en su integridad, es decir, desde el momento de perfección del contrato, hasta el nacimiento del dominio en la persona del adquirente.

Conforme a la diferente función que le esté asignada a la inscripción, dividiremos los sistemas inmobiliarios registrales en tres grupos: sistema sustantivo, sistema constitutivo y sistema declarativo.

Sistemas en que la inscripción perfecciona la transmisión. En este grupo se hallan las legislaciones argentina, francesa, italiana, española.

Sistemas en que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación. Así ocurre en las legislaciones de Alemania y Suiza.

Sistemas en que la inscripción tiene sustantividad propia, desconectada plenamente del negocio causal.

Es el sistema australiano y el de las antiguas legislaciones alemanas de Hamburgo, Lubeca y Sajonia.

Problema distinto es el referente a los efectos de la inscripción, los cuales, aparte del de publicidad, pueden variar dentro de las legislaciones pertenecientes a un mismo grupo. Así ocurre, por ejemplo, con las legislaciones de Francia y España; en Francia la inscripción solo produce débiles efectos; en España, por el contrario, produce importantes efectos, como en Alemania y Suiza. Por eso, con el fin de ofrecer una visión completa al exponer los sistemas de transmisión, reseñaremos brevemente los efectos sustantivos que la inscripción tiene en ellos, en que, en el temario de ésta tesis, no está contemplado; he querido agregar otro sistema de transmisión de propiedad, que en lo particular me parecen muy importantes.

SISTEMA DE TRANSMISION EN EL DERECHO ARGENTINO.- Nuestro Código Civil, permaneciendo fiel a las antiguas leyes españolas, aceptó la teoría medieval de título y el modo, cuyo funcionamiento no se debe confundir con el sistema romano clásico-justiniano propio de la tradición, considerada ésta como elemento abstracto, según la interpretación de los pandectistas alemanes.

El título es el elemento de mayor relevancia y está formado por el negocio jurídico causal de finalidad traslativa,

compraventa, donación, etc. El modo vino a sustituir a la tradición romana, pero amputándole uno de sus elementos característicos, el animus. El modo, por eso, quedó reducido al corpus o entrega de la cosa, desligado de todo elemento subjetivo o intencional; era lo que los romanos llamaban nuda traditio. Los dos elementos analizados título y modo, resultaban indispensables para que se produjera el efecto traslativo. El nexo de unión entre ambos era absoluto. Si el título era nulo o inidóneo no se podía operar el desplazamiento patrimonial. La nulidad tenía efecto retroactivo o ex tunc, y el enajenante podía reivindicar la cosa contra terceros de buena fe.

Esta teoría no está expresamente consagrada en el Código Civil, como lo está en el suizo. Pero se puede deducir indudablemente de los preceptos que se refieren a la material:

El art. 577 del Código Civil, situado en el capítulo de las obligaciones de dar cosas ciertas, expresa que "antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real". En la nota de este artículo menciona el codificador el libro 44, título 22, de la partida 3a., y el libro 50, título 5, de la partida 5a. Estas fuentes, de inspiración romanista, aceptan el sistema de transmisión de la propiedad por medio de la tradición precedida de justa causa, marcando así un precedente a la teoría del título y el modo. La glosa de GREGORIO LOPEZ fijó el sentido del primero de los textos con estas palabras: *acquiritur dominium traditione ex título habili*.

Es cierto que en el art. 577 no se menciona al negocio causal. Pero no hay que olvidar que su consignación se hacía innecesaria por estar inserto el precepto en el título destinado a las obligaciones de dar, representativas por sí del acto causal. Por otra parte, la finalidad primordial del precepto fue poner de relieve la necesidad de la tradición y dejar sentado que la propiedad no se adquiere sólo por contrato.

Pero la disposición que más claramente consagra la teoría

del título y el modo es la contenida en el art. 2602 del Código Civil, que dice: La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio. La palabra "título" tiene aquí el significado de contrato causal que sirve de justificativo a la tradición. Expresa el precepto que el título debe ser suficiente, es decir, válido para transferir el dominio. Son títulos suficientes para transferir, la compraventa, la permuta, la donación. La tradición o, más propiamente, el modo, equivale a la entrega efectiva de la cosa, pero nuestra ley admite supuestos de tradiciones ficticias.

La íntima conexión de los dos elementos, título y modo, surge de la interpretación gramatical del precepto: la tradición debe ser por "título suficiente", es decir, por título válido, de finalidad traslativa. Si el título no es válido, por ejemplo, una compraventa con un defecto de nulidad, o si no tiene finalidad traslativa, por ejemplo, un contrato de arrendamiento, el título no será suficiente y, por consecuencia, incapaz para justificar el desplazamiento patrimonial. Por eso, en los supuestos de inidoneidad del título, aunque mantenga apariencia de validez y sea seguido de tradición, no se efectuará transferencia alguna. Quien se desprende de la cosa en tales condiciones, seguirá siendo propietario y podrá ejercer las acciones reivindicatorias; por su parte, el que recibe la cosa, no se hará propietario y sólo podrá ejercer, cuando sea privado de ella, las correspondientes acciones personales de indemnización de daños y perjuicios.

FUNCION DE LA INSCRIPCION EN EL PROCESO ENAJENATIVO.- El sistema de transmisión de la propiedad aceptado por el Código Civil, tuvo importantes derivaciones en materia de inmuebles, con la creación del Registro de la Propiedad en la Capital y en las provincias, pues sus respectivas leyes orgánicas de tribunales exigieron la inscripción en el registro para que los derechos reales tuvieran efectos contra terceros.

En este sentido, el art. 239 de la Ley Orgánica de la Capital Federal, reproducido por las leyes provinciales,

establece: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley, sólo tendrán efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro".

La presente disposición tiene su fuente en el art. 25 de la ley hipotecaria española de 1861, al determinar que "los títulos inscritos no surtirán efecto en cuanto a tercero sino desde la fecha de la inscripción".

Para comprender el sentido de esta disposición necesitamos, ante todo, delimitar el concepto de tercero. El tercero en sentido general es el que no ha intervenido en determinado acto o contrato, o simplemente el que no ha sido parte en él. El art. 27 de la ley hipotecaria española de 1861 decía en este sentido: "Para los efectos de esta ley, se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito". Pero dentro de esta concepción amplia hay que distinguir, como expone SANZ FERNANDEZ, dos tipos de terceros: 1) "Terceros en general, ajenos a la relación jurídica y no afectados por ella directa ni indirectamente". Son los *poenitus extranei*, para los cuales sólo existe respecto de la relación jurídica un deber pasivo de abstención o respeto. Cuando decimos que los derechos reales producen efectos *erga omnes*, nos estamos refiriendo a este significado. 2) "Terceros que por estar en relación con la cosa misma a que se refiere el acto o contrato o relación jurídica, pueden ser afectados por ésta. Esta relación en que el tercero se encuentra puede ser constitutiva de un derecho personal o de un derecho real" o, en otras palabras, el interés del tercero para con la cosa puede derivar de un derecho de crédito, como en el caso del acreedor embargante, o de un derecho real, si se tratara de un adquirente.

Indudablemente el art. 239 no contempla los terceros ajenos a la relación jurídica, descritos en el No. 1, ya que al no tener vinculación alguna con el acto o contrato inscrito, no interesan al derecho registral. Dicho artículo se refiere a los

terceros que tienen relación con la cosa objeto del acto o contrato, ya sea que ostenten derechos personales, ya derechos reales. Para fundamentar esta posición necesitamos recurrir a las leyes hipotecarias españolas, y relacionarlas con las nuestras.

En la ley hipotecaria de 1861 se empleaba el término "tercero" con dos significados distintos. El tercero del art. 27, que antes hemos transcrito, era el que no intervenía en el acto o contrato inscrito, el tercero en sentido genérico. Siempre que la ley habla de perjuicio a tercero, decía CAMPUZANO, se refiere al tercero del art. 27. Pero la ley hipotecaria empleaba también la palabra "tercero" en un sentido específico, refiriéndose al tercer adquirente protegido por la fe pública registral. Tal era el significado que le dio el art. 34 de la ley hipotecaria. La figura de este tercero adquiría una importancia extraordinaria, puesto que la ley hipotecaria aparecía destinada a ampararlo, a través del juego protecto de la fe pública registral. Para gozar de tal protección se necesitaba no sólo ser adquirente, sino serlo a título oneroso de quien en el registro aparecía con facultades para transmitir, haber inscrito su derecho y obrar de buena fe, desconociendo la posible inexactitud registral. La ley protegía a esos terceros, a todo trance, aunque se anulara o resolviera el derecho del otorgante. Pero he aquí que en nuestra ley no existe el principio de fe pública registral, y por eso no podemos limitar el concepto de tercero al de adquirente. No tendría sentido dentro de nuestro derecho. Por eso, consideramos equivocada la jurisprudencia que ve en los terceros únicamente los adquirentes de derechos reales y los autores que la apoyan. El tercero para nuestra ley tiene que ser necesariamente aquel que se relacione con el acto o contrato inscrito, no sólo por haber adquirido derechos reales, sino por ostentar derechos de crédito con repercusión registral. Esta es, por otra parte, la doctrina dominante.

EL PROBLEMA DE LA CONSTITUCIONALIDAD DE LAS LEYES REGIS---

TRALES.- El art. 577 del Código Civil dice que el acreedor no adquiere derecho real alguno hasta que se efectúe la tradición: la transmisión y constitución del derecho real se verifica, pues, por título y tradición, sin necesidad de ningún otro requisito. El derecho real así formado produce institucionalmente efectos entre partes y contra terceros (erga omnes). Las leyes locales, subordinadas a las nacionales (art. 31, C.N.), no pueden exigir un requisito más, cual es la inscripción en el registro, para que el derecho real produzca efectos contra terceros, ya que tales efectos les son otorgados por el Código Civil, que es una ley nacional dictada por el Congreso (art. 67, inc. 11, C.N.). La jurisprudencia, sin embargo, ha resuelto en algunos fallos la necesidad de la inscripción para que las transmisiones inmobiliarias produzcan efectos contra terceros. (19)

En la legislación española, como dice ROCA, el Registro de la Propiedad "no penetra en la entraña del acto enajenativo, el cual vive libremente su vida en pleno campo del derecho civil. Sólo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración si el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer en contra del que le puede perjudicar". Y lo mismo ocurre en la legislación francesa. Pero estos principios no son de aplicación en nuestro derecho, en donde las leyes registrales son provinciales y, por ende, subordinadas a las nacionales, según el orden jerárquico establecido en el art. 31 de la Constitución Nacional.

La mayoría de nuestros autores convienen en la inconstitucionalidad del art. 239 de la ley 1893. SALVAT, por el contrario, ha sostenido la constitucionalidad de este precepto, invocando los poderes de policía, reservados a las provincias por el art. 104 del estatuto fundamental. Según él, la inscripción en el Registro de la Propiedad, como condición del ejercicio y goce de los derechos respecto de terceros,

(19) Pérez Lasala José Luis. Derecho Notarial.

constituye una medida de orden y seguridad y en este carácter ella encuadra en el concepto de los poderes de policía. En el mismo sentido se ha manifestado WILMART y GLYMES. Pensamos que esos pretendidos poderes de policía no pueden llegar a modificar el régimen del Código Civil. Los efectos contra terceros son consustanciales con los derechos reales que regula dicho cuerpo legal.

El fallo de la Corte Suprema de la Nación, invocado por SALVAT en apoyo de su tesis, no se pronuncia sobre el problema de la constitucionalidad o inconstitucionalidad del requisito de la inscripción, necesario para que el derecho real produzca efectos contra terceros. Se declara en él que el art. 1211 del Código Civil se concreta a reglar los efectos de los contratos en la esfera del derecho común, "dejando a las leyes administrativas, que cada provincia puede sancionar en uso de las facultades reservadas (arts. 104 y 105, Const. Nac.), todo lo concerniente a la organización de los registros públicos de la propiedad inmueble..." Pero afirmar, en términos genéricos, que la organización de los registros inmobiliarios debe quedar a cargo de las leyes provinciales, no es decir que éstas pueden variar ni amputar los efectos de los derechos reales, delimitados por el Código Civil. Contrariamente a la posición mantenida por SALVAT, la Corte Suprema Nacional ha declarado expresamente la inconstitucionalidad de la exigencia de la inscripción, en repetidas oportunidades ("J.A.", t. 52, p. 359; t. 61, p. 382; etc.)

Por otro lado, y posiblemente debido a la influencia científica del ilustre civilista, la Cámara Comercial de la Capital admitió la constitucionalidad de los registros al declarar, en los años 1936 y 1938, que la inscripción en el Registro de la Propiedad como condición del ejercicio y goce de los derechos respecto de terceros, constituye una medida de orden y seguridad encuadrada en los poderes de policía, no delegados por las provincias al gobierno nacional. Consideramos equivocados tales fallos por las razones antes expuestas.

Conviene aclarar que la inconstitucionalidad sólo afecta al art. 239 de la Ley Orgánica de la Capital y a los concordantes de las provincias. Es, por eso, erróneo hablar de la inconstitucionalidad de las leyes registrales, como algo que integralmente se vuelve contra la Constitución. No debemos olvidar, por otra parte, que las declaraciones de inconstitucionalidad, dictadas por los tribunales de justicia, no derogan las normas afectadas, sino que las enervan en el caso controvertido. Creemos, por último, que dado el deficiente sistema de publicidad estatuido por el Código Civil, es de prudente política legislativa provincial mantener la exigencia de la registración.

ENSAYO DE UNA NUEVA INTERPRETACION.- El art. 463, inc. 5, del Código de Comercio dice que "se considera tradición simbólica...la declaración o asiento en el libro o despacho de las oficinas públicas a favor del comprador, de acuerdo de ambas partes", o, con otras palabras, considérase tradición simbólica los asientos en los libros de las oficinas públicas. Este precepto, aplicado al Código Civil en virtud del principio de las leyes análogas (art. 16, Cód. Civ.), lleva a considerar la inscripción en el registro como un suesto de tradición simbólica.

Es indudable que tal interpretación no estuvo ni pudo estar en la mente de Vélez Sarsfield, cuando redactó el Código Civil, ya que expresamente excluyó al Registro de la Propiedad de sus disposiciones. Pero es que los textos legales no deben tomarse en todo momento como expresión de la voluntad del legislador, las leyes deben verse como si tuvieran una vida propia, de forma que puedan adaptarse a las necesidades del momento de su sanción y a las futuras que los cambios determinen.

Es el método de la evolución histórica, propugnado por SALEILLES, el que nos ha de servir.

Sabemos que teóricamente la tradición, aparte de servir

como elemento constitutivo del nacimiento del derecho real, tiene también por función dar publicidad a la adquisición del derecho real, a través de la posesión. "No se concibe decía FREITAS que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce". Esta función la cumple actualmente la tradición cuando se trata de cosas muebles, pero, en modo alguno, tratándose de inmuebles. En materia de inmuebles, como dice COLMO, "la tradición no es medio de publicidad de nada". El Registro de la Propiedad es el que cumple esa función en la actualidad.

Viendo la inscripción registral como un supuesto de tradición simbólica, no encontraríamos dificultad para coordinarla con los textos del Código Civil que se refieren a la tradición de cosas inmuebles. El art. 2379 establece que "la posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa... o por actos materiales del que la recibe". La palabra "material", empleada en el precepto, se puede oponer en el derecho a lo adjetivo o formal, y en ese sentido no cabe duda que la inscripción en el registro es un acto material, pues sería un elemento necesario para el nacimiento del derecho real.

Pero como esta interpretación no nos permitiría desterrar los demás casos de tradición, real o ficticia, en la mecánica de la adquisición de los derechos reales, habríamos de aceptar "en principio" que la tradición se ha efectuado por la inscripción en el registro, que es algo fehaciente e inequívoco. En ese supuesto la inscripción tendría carácter constitutivo. Pero si se llegara a demostrar que con anterioridad ha tenido lugar alguna de las tradiciones admitidas por el Código, se adelantará a ese momento el nacimiento del derecho real, siendo la inscripción simplemente declarativa. Esta posible dualidad sería más aparente que real, por la dificultad de la prueba en las tradiciones distintas de la inscripción. Las cláusulas que los escribanos suelen insertar en las escrituras sobre la tradición, o más bien subordinadas al momento de la inscripción, se constatación

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

precisa, o carecerían de valor según el art. 2378 del Código Civil.

En todo caso esta interpretación abriría nueva luz en la famélica vida de nuestras leyes registrales, las pondría en concordancia con la realidad (BIELSA opina que los registros constituyen una "feliz anomalía" en nuestra organización institucional) y representaría un paso más para la reforma anhelada, en que la tradición de cosas inmuebles se sustituiría por la inscripción en el registro, como ocurre en las legislaciones alemana y suiza.

LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.- Nuestro Código Civil determina la función de la inscripción en el derecho real de hipoteca: "La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto. Pero las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto, como el escribano y testigos, no pueden prevalerse del defecto de inscripción; y respecto de ellos, la hipoteca constituida por escritura pública, se considera registrada" (art. 3135). La primera parte de esta disposición nos recuerda el art. 239 de la Ley Orgánica de la Capital, y es porque la inscripción del derecho de hipoteca tiene el mismo papel que la inscripción de los otros derechos reales.

La escritura pública tiene por sí carácter constitutivo de este derecho, y producirá efectos respecto de las partes contratantes, sus herederos y los que han intervenido en el acto. En cambio, para producir efectos contra terceros se necesitará la inscripción en el registro.

La inscripción, pues, "perfeccionará" de modo absoluto este derecho al permitirle producir plenos efectos.

Pero si nos adentramos en la entraña misma del derecho real de hipoteca, veremos que cuando adquiere su verdadero sentido jurídico es, precisamente, cuando surgen terceros adquirentes, en cuyo caso la inscripción tendrá carácter constitutivo, por ser un requisito sine qua non para perjudicar

a dichos terceros.

EFFECTOS SUSTANTIVOS DE LA INSCRIPCIÓN.- En el derecho argentino, la inscripción crea una presunción de verdad de lo que publican los asientos. Esta presunción es *juris tantum*. Los efectos sustantivos de nuestras inscripciones son sumamente débiles, comparadas con las que producen las de Alemania, Suiza y España.

SISTEMA DE TRASMISIÓN EN EL DERECHO FRANCÉS.- El Código Civil francés de 1804 instaura el sistema de la transmisión causal, basado en el principio del consentimiento, y prescinde de la tradición.

Este sistema pretende encontrar sus raíces más remotas en el derecho romano. En el derecho romano clásico y justiniano el contrato por sí era incapaz para operar la transmisión de la propiedad, pues se necesitaba el complemento de la *traditio*. Pero este último elemento sufrió en Roma transformaciones importantes. La tradición consistió, en un principio, en la entrega efectiva de la cosa; pero pronto surgieron formas ficticias, en que la entrega efectiva no tenía lugar. Eran los casos de la *traditio simbolica*, la *longa manu*, la *brevi manu* y el *constitutum possessionis*. Y fueron tan frecuentes estas formas ficticias, que se pudo afirmar que si en teoría se siguió respetando el principio clásico, en la práctica se llegó a eliminar la entrega de la cosa. En este sentido RICCOBONO sostuvo que la compilación bizantina inicia ya el sistema de la transmisión de la propiedad por el simple consentimiento.

El antiguo derecho francés se hizo eco de esta evolución eliminativa de la tradición. Fueron de uso frecuente la tradición simbólica, la *longa manu* y la *brevi manu*. Se aditaron en los contratos cláusulas que equivalían al *constitutum possessionis*, pues el enajenante declaraba tener la cosa, por breve tiempo, en calidad de precarista o usufructuario. Los notarios, llevando a sus últimas consecuencias la evolución, acostumbraron insertar en los contratos la cláusula "*dessaisine*

saisine", mediante la cual el enajenante declaraba ceder su propiedad sobre la cosa y retenerla en adelante por cuenta ajena, u otras cláusulas similares, como la "vendidit et tradidit", por la cual se consideraba vendida y entregada la cosa. La tradición, en estos casos, consistía tan sólo en una indicación en el documento, que surtía el mismo efecto que la tradición real.

Autores modernos, como DOMAT y POTHIER, llegaron a sostener que tales cláusulas resultaban inútiles, hasta el punto de que debían sobrentenderse si se omitían en el documento.

Los redactores del Código Civil, recogiendo esta orientación, admitieron el principio de la trasmisión de la propiedad por el simple consentimiento. En el Código francés el contrato es no solamente fuente de las obligaciones, como en el derecho romano, sino también traslativo de la propiedad. Vender es enajenar.

En principio de la transmisión solo consensu está consagrado en las disposiciones generales de los arts. 711 y 1138 del Código Civil, y en las particulares relativas a la donación (art. 938), a la compraventa (art. 1583) y a la permuta (art. 1703).

El art. 711 establece que "la propiedad de los bienes se adquiere y trasmite...por efecto de las obligaciones". El art. 1138, párrafo 1o., expresa claramente que "la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las partes contratantes". Y el párrafo 2o.: "la obligación de entregar la cosa...hace al acreedor propietario desde el momento en que ella ha debido ser entregada".

La interpretación del párr. 2o. del art. 1138 ha dado lugar a disparidad de criterios. PLANIOL y RIPERT entienden que la tradición, según el precepto legal, se ha de considerar efectuada en el momento en que las partes hayan entendido hacerlo. MAZEAUD, y con él la generalidad de la doctrina moderna francesa, entiende, por el contrario, que la frase

"desde el momento en que ha debido entregarse" debe interpretarse como "desde el día mismo en que se celebre el contrato", porque la tradición se ha debido desde ese día.

Pese a este principio, hay cosas especiales en que la transferencia de la propiedad puede estar diferida por diversas causas, lo que pone una vez más de relieve los inconvenientes del sistema. En primer lugar, las mismas partes, puestas de acuerdo, pueden diferir los efectos reales del contrato, cosa lógica ya que esos efectos se fundan en su voluntad. En segundo término, cuando la cosa vendida sea genérica, la transmisión de la propiedad no puede tener lugar antes de su individualización. Por último, la compraventa de una cosa futura no puede transferir la propiedad hasta el momento de su existencia.

FUNCION DE LA INSCRIPCION EN EL PROCESO ENAJENATIVO DEL DERECHO FRANCES.- El mismo francés de transmisión, tratándose de bienes inmuebles, tiene importantes derivaciones al ponerse en contacto con el Registro de la Propiedad. Los actos registrables no registrados no se pueden hacer valer contra terceros (art. 3 de la ley de transcripciones de 1855), es decir, no le son oponibles. La transmisión de la propiedad inmueble se verifica, como dicen PLANIOL y RIPERT, en dos etapas: desde el día de la venta es oponible a las partes intervinientes; desde el día de la transcripción en el registro, a todos. El sistema se asemeja al argentino, pero sin los problemas derivados de la distinta jerarquía de las leyes. La inscripción es, pues, perfeccionadora de la transmisión.

EFFECTOS SUSTANTIVOS DE LA INSCRIPCION FRANCESA.- En la legislación francesa la inscripción sólo tiene débiles efectos. Únicamente actúa el principio de legitimación, y con escasa intensidad. El art. 41 de la ley del 1 de junio de 1924 establece que "la inscripción de un derecho implica la presunción de la existencia del mismo en favor de la persona del titular; la cancelación de un derecho inscrito implica la presunción de su inexistencia". Es una presunción juris tantum

y, por consecuencia, sujeta a la prueba en contrario.

SISTEMA DE TRASMISION EN EL DERECHO ESPAÑOL.- Pertenece el derecho español al grupo de los sistemas que adoptan la teoría del título y el modo.

El sistema trasmisivo español está consagrado especialmente en los arts. 609 y 1095 del Código Civil. Según el primero: "La propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición". El art. 1095 establece que "el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla, pero no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada".

La teoría del título y el modo se aplica, como dice CASTAN, a las adquisiciones por contrato, no sólo para la propiedad, sino también para los demás derechos reales, con algunas excepciones.

FUNCION DE LA INSCRIPCION EN EL PROCESO ENAJENATIVO DEL DERECHO ESPAÑOL.- Para producir el desplazamiento patrimonial a manos del adquirente, se necesita, como hemos visto, un contrato de finalidad traslativa seguido de la tradición de la cosa. Sólo después del cumplimiento de esos dos requisitos será el acto inscribible en el registro.

Para que la inscripción sea posible, como dice ROCA, será necesario un acto de transferencia, y para que haya transferencia se precisará un contrato complementado por la tradición. La inscripción, pues, en el derecho español no suple la tradición.

La inscripción produce el perfeccionamiento de la enajenación, en el sentido que lo expresamos para el derecho argentino y francés. El art. 32 de la ley hipotecaria establece que los actos inscribibles que no están debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, no perjudican al tercero.

LA INSCRIPCION DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA EN EL DERECHO ESPAÑOL.- En el derecho español, la inscripción hipotecaria es constitutiva, por ser elemento indispensable para el nacimiento

de este derecho real, y también para su transmisión. Para que exista hipoteca, es preciso, pues, que el título que la contiene esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Así resulta del art. 1875 del Código Civil y de los arts. 145 y 159 de la ley hipotecaria vigente.

El primero de los textos citados expresa claramente que "es indispensable para que la hipoteca quede válidamente constituida que el documento en que se constituyó sea inscrito en el Registro de la Propiedad".

EFFECTOS SUSTANTIVOS DE LA INSCRIPCION ESPAÑOLA.- En el derecho español se presume la veracidad de los asientos registrales, en virtud del llamado principio de legitimación, ampliamente desarrollado en la ley hipotecaria (art. 38).

Las inscripciones se reputan exactas, juris et de jure, en favor del tercer adquirente, destinatario de la fe pública registral, con carácter absoluto, en cuyo caso tales inscripciones adquieren carácter "sustantivo", desligadas de todo precedente causal.

SISTEMA TRASMISIVO DEL DERECHO ALEMÁN.- El Código Civil alemán restaura en lo fundamental el sistema romano clásico-justiniano, influido por la corriente pandectista encabezada por SAVIGNY. El sistema romano se altera tratándose de transmisiones inmobiliarias, pues en ellas la inscripción sustituye a la vetusta tradición. Veámoslo en su integridad:

A) COSAS INMUEBLES.- La regla fundamental está contenida en el art. 873 del Código Civil, según el cual: "Para transmitir la propiedad de un predio...será necesaria la voluntad conforme de los derechohabientes sobre la innovación jurídica que se pretenda y la inscripción de ésta en el registro territorial, a no ser que la ley disponga lo contrario". El acuerdo sobre el traspaso de la propiedad y la inscripción que exige el artículo, constituye el negocio abstracto de disposición. Según la técnica alemana, los negocios jurídicos pueden ser de dos clases: negocios obligacionales y negocios de disposición. La

finalidad de los primeros es crear obligaciones, la de los segundos constituir, modificar o extinguir derechos reales.

Para analizar más acabadamente los elementos que forman el proceso enajenativo, tomaremos como ejemplo un contrato de compraventa seguido de inscripción. Según la técnica alemana, hay que distinguir:

a) La compraventa: es el acto causal o negocio obligacional. Con ella no se trasmite la propiedad. Constituye el por qué inmediato, jurídico y objetivo que sirve de fundamento a la trasmisión.

b) El acuerdo de transferencia: es el acuerdo del transmitente y del adquirente dirigido directamente a efectuar la transferencia. No debe confundirse con el acto causal, pues representa un nuevo e independiente acto de voluntad de ambas partes, un convenio encaminado inmediatamente a la realización de un desplazamiento patrimonial. Vendría a equivaler al *animus accipiendi et transferendi dominii* de los romanos. Se le llama también acuerdo real o contrato real abstracto, y forma parte del negocio de disposición.

c) La inscripción es el registro: es el acto que pone fin al proceso, y forma parte del negocio de disposición.

La trasmisión se produce, en virtud del llamado principio del consentimiento, por medio del acuerdo real seguido de inscripción, es decir, por la sola virtualidad del negocio de disposición. El acto trasmitivo, que conserva el antiguo nombre de *Auflassung*, ha de efectuarse ante el oficial del registro inmobiliario y con la presencia simultánea de ambas partes. La trasmisión debe crear, como dice HEDEMANN relaciones claras y definitivas; por eso es incompatible con la condición y el término.

Normalmente el negocio de disposición, que es un negocio jurídico abstracto, va precedido de una relación causal válida, pero en principio no se la tiene en cuenta,

concentrándose la energía traslativa en el acuerdo seguido de inscripción. Ahora bien, esta desconexión entre el negocio obligacional y el dispositivo no es absoluta, pues si el primero es invalidado, podrá atacarse el acto trasmisivo. La impugnación pondrá en movimiento las normas del enriquecimiento sin causa, sirviéndose del mecanismo de la *condictio* que, por ser de naturaleza personal, no producirá repercusiones reales o reipersecutorias. El que impugna con buen éxito la transferencia por inidoneidad o inexistencia del negocio causal, podrá exigir del adquirente que conserva la cosa en su poder la retrasmisión de la propiedad. Si éste la restituye, la nulidad se producirá con efectos no retroactivos o ex nunc, considerándose verdadero propietario desde la enajenación hasta la impugnación. Pero si el adquirente no la restituye, el impugnante sólo se hallará amparado por la acción de enriquecimiento sin causa, que se traducirá en una indemnización del perjuicio causado. En todo caso, se respetarán las adquisiciones en favor de los terceros de buena fe, verdaderos adquirentes a non domino, contra los que no cabrán ninguna clase de acciones.

Vemos, pues, que tratándose de adquisiciones derivadas de negocio jurídico bilateral, la inscripción es constitutiva, es decir, forma parte de la entraña misma del acto trasmisivo.

B) COSAS MUEBLES.- El principio fundamental está consagrado en el art. 929 del Código Civil, a cuyo tenor: "Para la transmisión de la propiedad de una cosa mueble se requiere que el propietario la entregue al adquirente y que ambos estén de acuerdo en que la propiedad deba transmitirse". La entrega y el acuerdo sobre el traspaso constituyen el negocio abstracto de disposiciones, suficiente en principio para operar el desplazamiento patrimonial.

El mecanismo transmisorio actúa del mismo modo que en las cosas inmuebles, con la única diferencia de la entrega en vez de la inscripción en el registro.

EFFECTOS SUSTANTIVOS DE LA INSCRIPCION EN EL DERECHO

ALEMÁN.- Son similares a los reconocidos en el derecho español, y los reseñaremos en su oportunidad. La inscripción, cuando protege a los adquirentes de buena fe, toma un valor sustantivo, en virtud del principio de la fe pública registral.

SISTEMA TRASMISIVO AUSTRALIANO.- El sistema australiano es el denominado sistema del Acta torrens, en honor a su acreedor Sir Robert Richard Torrens. Fue aplicado por primera vez en Australia del Sur, en virtud de la Real Property Act de 1858.

El proceso enajenativo se halla sumamente simplificado, pues es suficiente que los contratantes llenen un impreso de modelo oficial y lo remitan, junto con el título, a la oficina del registro. El registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título que atribuirá la propiedad ex novo, como adquirida por simple ocupación y que hará fe en cuanto a la realidad física y jurídica de la finca. El título será inatacable, pues la fe absoluta registral actuará incrustada en el título, contra cuyo contenido no prosperará acción alguna. La inscripción, presupuesto básico para cualquier modificación jurídica real, adquirirá una sustantividad propia, desconectada plenamente del acto que la ocasionó.

La inscripción, pues, tiene carácter sustantivo.

En el sistema australiano no existen los principios de legitimación y fe pública, ya que las constancias del registro prevalecen siempre sin hacer distinciones de ninguna especie.

Para reparar los perjuicios que pudieran sufrir los verdaderos titulares, por el radicar funcionamiento de los principios que sustentan el sistema, se adopta un régimen de seguro, formado por un recargo del dos por mil del valor de los bienes que se inscriben.

OTROS SISTEMAS TRASMISIVOS.- Cerraremos nuestra exposición haciendo una breve referencia a los sistemas

transmisivos del derecho italiano y suizo.

En el Código Civil italiano de 1942, la propiedad se transmite, como en el derecho francés, por la sola virtualidad del contrato. Según el art. 1376: "En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, la constitución o la transferencia de un derecho real o la transferencia de otro derecho, la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes legítimamente manifestado".

No obstante, para que la transferencia pueda producir efectos contra terceros, se necesitará el requisito de la inscripción, denominada por el Código Civil "trascricción". En tal sentido se expresa el art. 2644 del Código Civil "Los actos enunciados en el artículo anterior (se refiere a los actos sujetos a trascricción) no tienen efecto respecto a los terceros que a cualquier título hayan adquirido derechos sobre los inmuebles en virtud de un acto trascrito o inscrito anteriormente a la trascricción de los mismos actos". La trascricción, pues, perfeccionará la enajenación.

En el derecho suizo se sigue la teoría del título y el modo. Para transferir bienes muebles se necesitará un contrato de finalidad traslativa seguido de tradición; pero, en materia de bienes raíces, la tradición ha sido sustituida por la inscripción. Para que se produzca el desplazamiento patrimonial inmobiliario se requerirá contrato seguido de inscripción en el registro. La inscripción es, por eso, constitutiva.

Conviene aclarar que la inscripción es constitutiva únicamente en las adquisiciones derivadas de negocio jurídico inter vivos, mas no en los demás casos. A esta distinción responde el art. 656 del Código Civil: "La inscripción en el registro inmobiliario es necesaria para la adquisición de la propiedad inmueble. Quien adquiere un inmueble por ocupación, sucesión, expropiación, ejecución forzosa o sentencia, se

hace, en todo caso, propietario antes de la inscripción". Y agrega el art. 971: "Todo derecho cuya constitución esté legalmente subordinada a una inscripción en el Registro de la Propiedad no existe como derecho real si esta inscripción no tiene lugar". (20)

(20) Pérez Lasala José Luis.
Ibídem, pág. 27 y 28.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Como primera conclusión que deberíamos obtener de este modesto trabajo, sería el proponer que las personas encargadas de la calificación registral de los documentos que se presenten para su inscripción al Registro Público de la Propiedad, sean además de peritos en Derecho, abogados con amplia experiencia y sean de reconocida y probada honorabilidad.

No basta que en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se exiga como requisito para el ingreso al desempeño de tan importante función al ser abogado con título legalmente expedido por autoridad competente, sino además que estos profesionales sean y posean calidad moral y amplia experiencia profesional en esa rama del Derecho, como es la función registral.

Es bien sabido que ya existen en algunas escuelas y facultades de Derecho, como materia opcional u optativa, la materia de Derecho Notarial y Registral, pero es imposible que en un curso de tres meses (a eso se reducen los semestres actuales), pueda conocerse una serie de materias y temas tan importantes para el buen desempeño de una función tan delicada.

SEGUNDA.- Como consecuencia de la conclusión anterior, nosotros proponemos que se incluyera en los planes de estudios de las escuelas de Derecho o facultades de manera obligatoria, la materia de Derecho Notarial y Derecho Registral, para estudiar de manera exhaustiva y en forma especializada, todos y cada uno de los principios que rigen el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, así como materias afines a dicha función como son por ejemplo: el estudio de la forma de los contratos, requisitos de existencia y de validez,

relacionando los de manera práctica con el documento mismo, que sirve para exteriorizar la voluntad de las partes y el contenido mismo del contrato.

Un conocimiento profundo de lo que es personalidad de las partes, representación, mandatos otorgados por personas físicas o morales, con el cúmulo de facultades de que pueden ser investidos, es solo uno de tantos problemas y materias que pudieran ser abordadas en forma especializada y unitaria.

TERCERA.- Como tercera conclusión, proponemos la creación de cursos otorgados por escuelas de Derecho y facultades con valor curricular, para abogados interesados en desempeñar la función de registradores e inscribidores en el Registro Público de la Propiedad, en la que de manera exhaustiva y relacionadas entre sí, se analicen y estudien las materias tan importantes que han sido mencionadas en la conclusión segunda.

Lo anterior redundaría en que tendríamos verdaderos expertos en el conocimiento de todos y cada una de las materias que tienen que ver con una buena y eficiente CALIFICACION REGISTRAL y por ende en documentos que proporcionen seguridad a los que acuden y solicitan los servicios del Registro Público de la Propiedad.

CUARTA.- Finalmente como cuarta conclusión de este trabajo, quiero proponer a las autoridades competentes, promover las reformas, Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para crear el duplicado de los Folios Real y Mercantil, al momento de cualquier inscripción o modificación que se realicen en dichos folios.

Es frecuente que al acudir a solicitar cualquier información o trámite en los folios respectivos, se manifieste a los interesados o particulares o autoridades que solicitan por vía judicial, alguna información, que los folios no se encuentran en su lugar, están deteriorados o peor aún, que se encuentran extraviados.

En esa forma se obliga a las partes o simples interesados a acudir a un procedimiento que le llaman de reposición de folio, con la cauda de problemas y dificultades, tiempo y costo que dicho trámite implica.

Por tal motivo, proponemos como solución a tal problema, un procedimiento que ya está establecido en la ley y que se refiere a los asientos de las actas de nacimiento, matrimonio, defunción, etc., del Registro Civil (artículos 36, 38 y 41 del Código Civil para el Distrito Federal), que establecen, que los asientos del Registro Civil se llevarán por duplicado, en dos libros, uno que se queda en las Oficialías del Registro Civil y otro ejemplar se remita al Archivo Judicial cada año.

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

- 1.- BAUTISTA PONCE EDUARDO
HISTORIA DEL NOTARIADO
EDITORIAL DEPALMA 1945.
- 2.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN
DERECHO NOTARIAL
(INTERPRETACION, TEORIA PRACTICA Y JURISPRUDENCIA)
EDITORIAL CARDENAS, EDITOR Y DISTRIBUIDOS
PRIMERA EDICION 1977.
- 3.- BORJA SORIANO MANUEL
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES
EDITORIAL PORRUA, S.A. 1959
TERCERA EDICION, TOMO I Y II.
- 4.- CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO
PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBILIARIO Y
LEGISLACION HIPOTECARIA
MADRID, 1941.
- 5.- CARRAL Y DE TERESA LUIS
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL
EDITORIAL PORRUA, OCTAVA EDICION 1984.
- 6.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD
EDITORIAL PORRUA, S.A.
SEGUNDA EDICION AUMENTADA 1979.
- 7.- JIMENEZ ARNAU ENRIQUE
DERECHO NOTARIAL
EDICIONES UNIVERSIDAD DE NAVARRA, ESPAÑA 1976.

- 8.- LUCES GIL FRANCISCO
DERECHO REGISTRAL CIVIL
EDITORIAL BOSCH CASA EDITORIAL S.A. BARCELONA.
- 9.- MARTINEZ SERGIO FRANCISCO
FUNCION NOTARIAL
BUENOS AIRES, 1961.
- 10.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO
DERECHO REGISTRAL
EDITORIAL PORRUA, S.A. SEGUNDA EDICION 1991.
- 11.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO
DERECHO NOTARIAL
EDITORIAL PORRUA, S.A. PRIMERA EDICION 1981.
- 12.- PEREZ LASALA JOSE LUIS
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL
EDITORIAL DEPALMA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1965.
- 13.- PEREZ LASALA JOSE LUIS
DERECHO NOTARIAL
EDITORIAL DEPALMA, BUENOS AIRES, ARGENTINA
- 14.- SANCHEZ MEDAL RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES
EDITORIAL PORRUA, S.A. SEGUNDA EDICION 1973.
- 15.- SANCHEZ MEDAL RAMON
EL NUEVO REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRIBUIDO POR LIBRERIA PORRUA HNOS. Y CIA, S.A.
MEXICO, 1979.

L E G I S L A C I O N

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
COMENTADO, EDITORIAL SISTA, S.A. DE C.V.
LEGISLACION DE COMERCIO.
- 2.- LEY DEL NOTARIADO
EDITORIAL PORRUA, S.A. DECIMA QUINTA EDICION
MEXICO, 1995.

OTRAS FUENTES DE CONSULTA

- 1.- BAZ EDUARDO
REVISTA DE DERECHO NOTARIAL NUMERO 24. 1964
- 2.- PASSAGGERI ROLANDINO
REVISTA EDITADA POR EL ILUSTRE COLEGIO DE NOTARIOS
DE MADRID, 1950.